



Information PRO n°7 – le 12 mars 2018

Décryptage projet de loi ELAN (version Conseil d'Etat)

Le gouvernement a déposé au Conseil d'Etat la version finale du projet de loi ELAN. Ce projet de loi devrait être présenté en Conseil des Ministres le 4 avril prochain.

CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

CHAPITRE III

FAVORISER LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

L'article 8 prévoit diverses mesures pour **faciliter la transformation de bureaux vacants en logement**. Les opérations de transformation de bureaux en logements sont très coûteuses et nécessitent de lourds investissements. En outre, les opérations de constructions de bureaux sont souvent bien plus rentables que le logement, même lorsque les bureaux restent vacants. Les mesures prévues visent principalement à inciter la transformation de bureaux en logements en améliorant l'équilibre économique des opérations accordant un bonus de constructibilité et en autorisant la dérogation aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations. Il crée une catégorie d'immeuble de « moyenne hauteur » qui disposera de règles de sécurité incendie adaptées pour faciliter la mutation de bureaux en logements.

La procédure de réquisition avec attributaire à l'utilisation des locaux vacants est élargie pour proposer des solutions d'hébergement

CHAPITRE IV

SIMPLIFIER ET AMELIORER LES PROCEDURES D'URBANISME

Les articles 14 à 16 portent sur les **autorisations d'urbanisme**. L'article 14 **sécurise les demandeurs de permis de construire** en les assurant que seules les pièces prévues par la réglementation de l'urbanisme et les législations expressément articulées avec l'autorisation d'urbanisme leur seront demandées. L'article 15 **accélère la digitalisation dans le champ de l'urbanisme** en créant une télé-procédure pour assurer le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2022 pour les communes dont le nombre d'habitant sera supérieur à un seuil défini par un décret. Ce seuil devra être fixé de sorte à réserver cette obligation aux seules collectivités disposant des moyens informatiques suffisants. Dans le cadre de la dématérialisation et dans l'objectif d'éviter les demandes redondantes, les documents transmis pourront être partagés entre les différentes administrations, dont celles de l'Etat.

Article 14

Après le premier alinéa de l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le dossier joint à ces demandes et déclarations ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des règles mentionnées à l'article L. 421-6, des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus au chapitre V du présent titre. »

CHAPITRE V

SIMPLIFIER L'ACTE DE CONSTRUIRE

L'article 17 met en œuvre les orientations relatives à **l'accessibilité des logements** qui ont été décidées au comité interministériel du handicap du 20 septembre 2017. Il s'agit dans cet article d'adapter les exigences d'accessibilité dans les bâtiments collectifs d'habitation en créant la notion de logement « évolutif » c'est-à-dire accessible en grande partie et pouvant être rendu totalement accessible, pour tous les handicaps, par des travaux assez simples.

Il s'agit de promouvoir l'innovation de conception de logements pour permettre une évolutivité permanente des logements tout au long de la vie, plutôt qu'exiger que tous les logements soient accessibles. Un quota de 10 % de logements accessibles est maintenu.

Article 17

I. – L'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après les mots : « Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation » sont insérés les mots : « hors logements collectifs », et la dernière phrase est supprimée ;

2° Il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les conditions définies ci-dessus, au sein de chaque bâtiment à usage d'habitation ou à usage mixte, au moins un dixième des logements doivent être accessibles et les autres logements doivent être évolutifs.

« Les dispositions du présent article ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. »

II. – Au premier alinéa de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « à la construction de maisons individuelles » sont insérés les mots : « à la construction de logement collectifs évolutifs ».

Les articles 18 et 19 accélèrent l'acte de bâtir en enlevant les freins au développement de la conception et de la réalisation de **bâtiments préfabriqués** en France, avec une définition de la préfabrication, une adaptation des règles d'allotissement de la commande publique et des échéanciers de paiement.

Le développement de la préfabrication en France répond ainsi à l'enjeu de la stratégie logement du Gouvernement d'accroissement de l'offre de logements et au besoin d'une plus grande adaptabilité/évolutivité des habitations dont il convient de recycler les usages au cours de leur vie (occupation par des personnes à mobilité réduite, adaptation au vieillissement de la population, hébergement de courte durée pour les étudiants, etc). La préfabrication joue un

rôle d'entraînement sur l'innovation en étant en phase avec les besoins de digitalisation de ce secteur.

Les mesures proposées visent à soutenir le secteur de la préfabrication, en particulier à partir de bois, et ce sans venir pour autant concurrencer massivement les modes constructifs traditionnels par voie humide. Le Gouvernement ne souhaite pas dégrader la qualité des constructions ; il souhaite avant tout respecter le choix des maîtres d'ouvrage qui optent pour un mode de construction préfabriqué compte tenu de ses nombreux avantages.

Article 18

I. – Après l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 111-1-2 ainsi rédigé :

« La préfabrication consiste à concevoir et réaliser un ouvrage à partir d'éléments préfabriqués sur un site de production distinct du chantier sur lequel ils seront assemblés, installés et mis en œuvre.

« Ces éléments préfabriqués font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert de la construction, et peuvent intégrer l'isolation et les réserves pour les réseaux divers.

II. – Le I de l'article 32 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics est ainsi modifié :

I. – Après le premier alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les acheteurs peuvent notamment définir leurs lots afin de permettre la mise en œuvre d'ouvrages préfabriqués au sens de l'article L. 111-1-2 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – Après le dernier alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pour permettre la mise en œuvre d'ouvrages préfabriqués au sens de l'article L. 111-1-2 du code de la construction et de l'habitation, les soumissionnaires peuvent proposer des offres variables selon le nombre de lots susceptibles d'être obtenus, dans les conditions fixées par l'avis d'appel à concurrence, et le cas échéant, les documents de la consultation. »

Article 19

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois suivant la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi visant :

1° A définir le régime juridique applicable à la construction d'une maison individuelle préfabriquée avec fourniture de plan lorsque le constructeur assure la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier des éléments préfabriqués au sens de l'article L. 111-1-2 du code de la construction et de l'habitation, et réalise l'ouvrage ;

2° A préciser la définition d'une maison individuelle préfabriquée.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

L'article 22 modernise la **vente en l'état futur d'achèvement** afin de sécuriser l'acquéreur dans le cadre de la garantie financière d'achèvement et de permettre à l'acquéreur et au vendeur de se mettre d'accord pour permettre à l'acquéreur d'assurer lui-même certains travaux de finition.

Les modalités de mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement que le vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement apporte à l'acquéreur sont clarifiées, avec notamment une **définition de la défaillance financière conditionnant l'appel de la garantie.**

Le garant pourra obtenir rapidement la désignation d'un administrateur ad hoc dont la mission sera de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble et d'autre part, d'exiger des acquéreurs le solde du prix de vente encore dû une fois son obligation exécutée. Il étend par ailleurs les modalités de mise en œuvre des garanties délivrées en matière de vente en l'état futur d'achèvement aux garanties financières d'achèvement délivrées dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover.

Article 22

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

I. – Après le premier alinéa de l'article L. 261-10-1, sont insérées les dispositions suivantes :

« La garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par l'acquéreur de l'immeuble en état futur d'achèvement en cas de défaillance financière du vendeur caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble ».

« Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur ad hoc par ordonnance sur requête. L'administrateur ad hoc a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il dispose des pouvoirs de maître de l'ouvrage et notamment de faire toutes les opérations techniques, juridiques, administratives et financières concourant à l'achèvement de l'immeuble, y compris celui de mettre en œuvre la réception de l'ouvrage, conformément à l'article 1792-6 du code civil.

L'administrateur ad hoc dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L. 241-2 du code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

« Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est, une fois son engagement mis en œuvre, seul fondé à exiger des acquéreurs le paiement du solde du prix de vente, même en cas d'ouverture d'une procédure de traitement des difficultés des entreprises prévue par le livre sixième du code de commerce. »

II. – L'article L. 261-11 est ainsi modifié :

1° Après le d, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« e) La description des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire comportant, d'un commun accord des parties, la clause prévue au II de l'article L. 261-15 et dès lors que l'acquéreur n'a pas demandé au vendeur d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont il s'est réservé l'exécution conformément aux dispositions du même paragraphe. » ;

2° Le sixième alinéa est ainsi modifié :

a) Après les mots : « les indications », sont insérés les mots : « prévues aux a, b, c et d » ;

b) Les mots : « autres précisions prévues à l'alinéa précédent » sont remplacés par les mots : « précisions relatives aux parties d'immeuble non concernées par la vente ».

III. – L'article L. 261-15 est ainsi modifié :

1° Les quatre premiers alinéas constituent un I ;

2° Au quatrième alinéa, la référence : « L. 312-16 » est remplacée par la référence :

« L. 313-41 » ;

3° Après le quatrième alinéa, sont insérées les dispositions suivantes :

« II. – D'un commun accord des parties, le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Le contrat comporte alors une clause en caractères très apparents par laquelle l'acquéreur accepte la charge et le coût de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.

« Dans ce cas, le contrat préliminaire précise :

« a) Le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I décomposé comme suit :
« – d'une part, le prix de vente convenu ;
« – d'autre part, le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;
« – et enfin le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux deux alinéas précédents.
« b) Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux mentionnés au premier alinéa du présent II.
« Si l'acquéreur exerce la faculté prévue au b, le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire.
« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent II et notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution. » ;
4° Le dernier alinéa constitue un III.
IV. – L'article L. 262-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
« La garantie d'achèvement est mise en œuvre dans les conditions déterminées par l'article L. 261-10-1 du présent code. »

L'article 23 clarifie et précise le droit applicable aux opérations de **contrôle de la conformité aux dispositions du code de l'urbanisme des constructions, aménagements, installations et travaux**, notamment en ce qui concerne le droit de visite prévu à l'article L. 461-1 afin de se conformer aux dispositions de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme du 4 novembre 1950. Il intègre dans ce code des dispositions dont l'objectif est de garantir la protection du domicile tout en définissant un cadre juridique sécurisé pour les autorités et agents publics chargés des vérifications en matière d'urbanisme et de construction.

Article 23

I. – Le titre VI du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'intitulé du titre VI est ainsi rédigé : « Titre VI : Contrôles administratifs de la conformité des constructions, aménagements, installations et travaux » ;

2° Le chapitre I^{er} est ainsi modifié :

a) L'article L. 461-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 461-1. – Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1, peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier qu'ils respectent ces dispositions et se faire communiquer tous documents se rapportant à leur réalisation.

« Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux. » ;

b) Sont ajoutés les articles L. 461-2, L. 461-3 et L. 461-4 ainsi rédigés :

« Art. L. 461-2. – Le droit de visite et de communication dans les lieux mentionnés à l'article L. 461-1 s'exerce entre 8 heures et 20 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.

« Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent cependant être visités qu'en présence de l'occupant et avec son assentiment. »

« Art. L. 461-3. – I. – Lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé, ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation ne peut être atteinte, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter. « Le juge doit vérifier que la demande d'autorisation qui lui est soumise est fondée ; cette demande doit comporter tous les éléments d'information en possession du demandeur de nature à justifier la visite, notamment en établissant le refus de la personne d'autoriser la visite ou le constat de son absence et en justifiant de l'existence d'éléments matériels laissant à penser qu'un manquement ou une infraction est susceptible d'être relevé.

« L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité du ou des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ils sont autorisés à se présenter.

« L'ordonnance est exécutoire par provision.

« II. – L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée, après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. A défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice.

« L'acte de notification comporte mention des voies et délais de recours contre l'ordonnance ayant autorisé la visite et contre le déroulement des opérations de visite. Il mentionne également que le juge ayant autorisé la visite peut être saisi d'une demande de suspension ou d'arrêt de cette visite.

« III. – La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge des libertés et de la détention qui l'a autorisée. Le juge des libertés et de la détention peut, s'il l'estime utile, se rendre dans les locaux pendant l'intervention. À tout moment, il peut décider la suspension ou l'arrêt de la visite. La saisine du juge des libertés et de la détention aux fins de suspension ou d'arrêt des opérations de visite n'a pas d'effet suspensif.

« IV. – La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant, qui peut se faire assister d'un conseil de son choix. En l'absence de l'occupant des lieux, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous leur autorité.

« Un procès-verbal relatant les modalités et le déroulement de l'opération et consignait les constatations effectuées est dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Le procès-verbal est signé par ces agents et par l'occupant des lieux ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal.

« L'original du procès-verbal est, dès qu'il a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie de ce même document est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant.

« Le procès-verbal mentionne le délai et les voies de recours.

« V. – L'ordonnance autorisant la visite peut faire l'objet d'un appel devant le premier président de la cour d'appel suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

« Cet appel est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la notification de l'ordonnance.

Cet appel n'est pas suspensif.

« Le greffe du tribunal de grande instance transmet sans délai le dossier de l'affaire au greffe de la cour d'appel où les parties peuvent le consulter.

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation, selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai du pourvoi en cassation est de quinze jours.

« VI. – Le premier président de la cour d'appel connaît des recours contre le déroulement des opérations de visite autorisées par le juge des libertés et de la détention suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

« Le recours est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la remise ou de la réception du procès-verbal de visite. Ce recours n'est pas suspensif.

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai du pourvoi en cassation est de quinze jours.

« VII. – Le présent article est reproduit dans l'acte de notification de l'ordonnance du juge des libertés et de la détention autorisant la visite. » ;

« Art. L. 461-4. – Sans préjudice de la procédure applicable aux infractions aux dispositions du présent code, lorsque, à l'issue de la visite prévue au présent chapitre, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non opposition à déclaration préalable ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non opposition à déclaration préalable, le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués peuvent mettre en demeure le maître d'ouvrage, dans un délai qu'ils déterminent et qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable. » ;

3° A l'article L. 462-2, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les visites effectuées dans le cadre du récolement des travaux sont soumises aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 461-1 et des articles L. 461-2 et L. 461-3. »

II. – Le titre VIII du livre IV du même code est ainsi modifié :

1° L'article L. 480-12 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 480-12. – Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif prévues au chapitre Ier du titre VI du présent livre ou de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende. » ;

2° Après l'article L.480-16, il est inséré un article L. 480-17 ainsi rédigé :

« Art. L. 480-17. – I. – Les fonctionnaires et agents mentionnés à l'article L. 480-1 recherchent et constatent les infractions prévues par le présent code en quelque lieu qu'elles soient commises.

« Toutefois, ils sont tenus d'informer le procureur de la République, qui peut s'y opposer, avant d'accéder aux établissements et locaux professionnels. Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 8 heures et après 20 heures. En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.

« II. – Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre 8 heures et 20 heures, avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies des pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de

l'intéressé ou, si celui-ci ne sait écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

III. – Le titre V du livre 1^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le chapitre 1^{er} est ainsi modifié :

a) L'article L. 151-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 151-1. – Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du code de l'urbanisme ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre en charge de la construction et assermentés peuvent visiter les constructions en cours soumises aux dispositions du présent code afin de vérifier qu'elles respectent ces dispositions et se faire communiquer tous documents se rapportant à leur réalisation.

« Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux. » ;

b) Après l'article L.151-1, sont ajoutés les articles L. 151-2 et L. 151-3 ainsi rédigés :

« Art. L. 151-2. – Le droit de visite et de communication dans les lieux mentionnés à l'article L. 151-1 s'exerce entre 8 heures et 20 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.

« Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent cependant être visités qu'en présence de l'occupant et avec son assentiment.

« Art. L. 151-3. – I. – Lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé, ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation ne peut être atteinte, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter.

« Le juge doit vérifier que la demande d'autorisation qui lui est soumise est fondée ; cette demande doit comporter tous les éléments d'information en possession du demandeur de nature à justifier la visite, notamment en établissant le refus de la personne d'autoriser la visite ou le constat de son absence et en justifiant de l'existence d'éléments matériels laissant à penser qu'un manquement ou une infraction est susceptible d'être relevé.

« L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité du ou des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ils sont autorisés à se présenter.

« L'ordonnance est exécutoire par provision.

« II. – L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée, après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. A défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice.

« L'acte de notification comporte mention des voies et délais de recours contre l'ordonnance ayant autorisé la visite et contre le déroulement des opérations de visite. Il mentionne également que le juge ayant autorisé la visite peut être saisi d'une demande de suspension ou d'arrêt de cette visite.

« III. – La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge des libertés et de la détention qui l'a autorisée. Le juge des libertés et de la détention peut, s'il l'estime utile, se rendre dans les locaux pendant l'intervention. À tout moment, il peut décider la suspension ou l'arrêt de la visite. La saisine du juge des libertés et de la détention aux fins de suspension ou d'arrêt des opérations de visite n'a pas d'effet suspensif.

« IV. – La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant, qui peut se faire assister d'un conseil de son choix. En l'absence de l'occupant des lieux, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous leur autorité.

« Un procès-verbal relatant les modalités et le déroulement de l'opération et consignait les constatations effectuées est dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Le procès-verbal est signé par ces agents et par l'occupant des lieux ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal. « L'original du procès-verbal est, dès qu'il a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie de ce même document est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant.

« Le procès-verbal mentionne le délai et les voies de recours.

« V. – L'ordonnance autorisant la visite peut faire l'objet d'un appel devant le premier président de la cour d'appel suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

« Cet appel est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la notification de l'ordonnance.

Cet appel n'est pas suspensif.

« Le greffe du tribunal de grande instance transmet sans délai le dossier de l'affaire au greffe de la cour d'appel où les parties peuvent le consulter.

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation, selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai du pourvoi en cassation est de quinze jours.

« VI. – Le premier président de la cour d'appel connaît des recours contre le déroulement des opérations de visite autorisées par le juge des libertés et de la détention suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

« Le recours est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la remise ou de la réception du procès-verbal de visite. Ce recours n'est pas suspensif.

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai du pourvoi en cassation est de quinze jours.

« VII. – Le présent article est reproduit dans l'acte de notification de l'ordonnance du juge des libertés et de la détention autorisant la visite. » ;

2° Le chapitre II est ainsi modifié :

a) A l'article L. 152-4, l'expression : « L'article L. 480-12 du code de l'urbanisme est applicable » est supprimée ;

b) L'article L. 152-10 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 152-10. – Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer des missions de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende. » ;

c) Après l'article L. 152-12, il est inséré un article L. 152-13 ainsi rédigé :

« Art. L. 152-13. – I. – Les fonctionnaires et agents mentionnés à l'article L. 151-1 recherchent et constatent les infractions prévues par le présent code en quelque lieu qu'elles soient commises.

« Toutefois, ils sont tenus d'informer le procureur de la République, qui peut s'y opposer, avant d'accéder aux établissements et locaux professionnels. Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 8 heures et après 20 heures. En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.

« II. – Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre 8 heures et 20 heures, avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies des pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé ou, si celui-ci ne sait écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

CHAPITRE VI

AMELIORER LE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME

L'article 24 sécurise les opérations de construction en luttant contre les recours abusifs avec des mesures issues d'une concertation que le Gouvernement a voulu élargie au sein d'un groupe de travail piloté par une conseillère d'Etat et un maître des requêtes. Les mesures législatives qui ont vocation à être complétées par des dispositions réglementaires doivent contribuer à raccourcir les délais de jugement, à permettre aux acteurs économiques de mieux anticiper l'issue des recours et enfin à sécuriser un certain nombre de droits à construire légalement attribués.

Sont ainsi prévus :

- **la limitation des effets des annulations ou des déclarations d'illégalité des documents d'urbanisme sur les permis de construire** dès lors que l'annulation totale ou partielle du document d'urbanisme est prononcée pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables et sur les décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol régies par le code de l'urbanisme dès lors que l'annulation ou la déclaration d'illégalité est prononcée pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet ;
- **la clarification des règles relatives à l'intérêt pour agir**, en visant toutes les décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol ainsi que l'obligation pour le requérant, à peine d'irrecevabilité, de produire les documents permettant d'apprécier ledit intérêt ;
- la possibilité pour le préfet, en cas de permis de construire annulé sur déféré préfectoral, d'exercer l'action en démolition sans limitation aux zones protégées ;
- l'encadrement du référé suspension dans le temps et l'obligation pour le requérant dont le référé suspension est rejeté de confirmer le maintien de sa requête au fond ;
- **l'obligation pour le juge de motiver le refus de prononcer une annulation partielle ou un sursis à statuer** et l'extension du champ d'application de l'article aux décisions de non opposition à déclaration préalable ;
- **la limitation de la contestation du permis modificatif et du permis de régularisation** dans le cadre de l'instance contre le permis initial, lorsque le permis modificatif et le permis de régularisation ont été délivrés au cours de cette instance ;
- **l'amélioration du dispositif d'action en responsabilité contre les recours abusifs**, associatifs ou autres, afin de faciliter le prononcé de condamnations pécuniaires aujourd'hui très rares ;
- **l'encadrement des transactions financières visant à obtenir un désistement en cas de recours**, d'une part, en les interdisant au profit d'associations, d'autre part, en étendant

l'obligation d'enregistrement aux transactions conclues en amont de l'introduction d'un recours.

L'objectif est de dissuader les associations créées au profit d'intérêts privés de marchander leur désistement et d'imposer la transparence sur les transactions, quelle que soit l'étape de la procédure.

Des dispositions réglementaires viendront compléter ce dispositif afin de contribuer à raccourcir les délais de jugement, notamment en cristallisant les moyens présentés par les requérants au-delà d'un certain délai, en encadrant les délais de jugement dans un délai de dix mois. Enfin, une évaluation et/ou une évolution de la suppression de l'appel pour certains projets d'habitation situés en zone tendue (article R. 811-1-1 du code de justice administrative) seront examinées, comme préalable à une éventuelle prolongation de la mesure.

Article 24

I. – L'article L. 442-14 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle pour l'application des alinéas précédents au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager ou la décision de non-opposition ont été pris. »

II. – Au 1° de l'article L. 480-13 du même code, après les mots : « pour excès de pouvoir par la juridiction administrative et » sont ajoutés les mots : « sauf si le tribunal est saisi par le préfet sur le fondement de la deuxième phrase de l'article L. 600-6, ».

III. – Le livre VI du même code est ainsi modifié :

1° L'article L. 600-1-2 est ainsi modifié :

a) Les mots : « un permis de construire, de démolir ou d'aménager » sont remplacés par les mots : « une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code, » ;

b) Les mots : « les travaux » sont remplacés par les mots : « le projet autorisé » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article n'est pas applicable aux décisions de refus ou d'opposition à déclaration préalable contestées par le pétitionnaire. » ;

2° Au début de l'article L. 600-3, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti d'une requête en référé suspension que jusqu'à l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort.

« La condition d'urgence posée à l'article L. 521-1 du code de justice administrative est présumée remplie. » ;

3° Après l'article L. 600-1-2, il est inséré un article L. 600-1-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L.600-1-2-1. – Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant. Lorsqu'elles sont introduites par une association, ces mêmes requêtes doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées des statuts de celle-ci, ainsi que du récépissé attestant de sa déclaration en préfecture.

« Le présent article n'est pas applicable aux décisions de refus ou d'opposition à déclaration préalable contestées par le pétitionnaire. » ;

4° Après l'article L. 600-4-1, il est inséré un article L. 600-4-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 600-4-2. – En cas de rejet de la demande de suspension d'une décision mentionnée au premier alinéa de l'article L. 600-3 au motif qu'il n'est pas fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision, il appartient au requérant de confirmer le maintien de sa requête à fin d'annulation dans un délai d'un mois à compter de la notification de ce rejet. A défaut, le requérant est réputé s'être désisté. » ;

5° L'article L. 600-5 est ainsi rédigé :

« Art. L. 600-5. – Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, ou de non opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé. » ;

6° L'article L. 600-5-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 600-5-1. – Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, ou une décision de non opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, doit, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé. » ;

7° Après l'article L. 600-5-1, il est inséré un article L. 600-5-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 600-5-2. – Lorsqu'un permis de construire modificatif ou de régularisation est délivré au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis initial et qu'il a été communiqué aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les requérants que dans le cadre de cette même instance. » ;

8° L'article L. 600-6 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le préfet peut également solliciter la démolition d'une construction en dehors des zones mentionnées par cette disposition. » ;

9° L'article L. 600-7 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « excèdent la défense des intérêts légitimes » sont remplacés par les mots : « qui traduisent un comportement abusif de la part » et le mot : « excessif » est supprimé ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Toute association de protection de l'environnement agréée en application de l'article L. 141-1 du code de l'environnement est présumée ne pas adopter de comportement abusif »

10° L'article L. 600-8 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « ayant demandé » sont insérés les mots : « ou ayant l'intention de demander » ;

b) Après les mots : « de ce recours » sont insérés les mots : « ou à ne pas l'introduire » ;

c) Il est complété par alinéa ainsi rédigé :

« Les transactions conclues avec des associations ne peuvent pas avoir pour contrepartie le versement d'une somme d'argent. » ;

11° A l'article L. 600-12, les mots : « L'annulation » sont remplacés par les mots : « Sous réserve de l'application des articles L. 600-12-1 et L. 442-14, l'annulation » ;

12° Après l'article L. 600-12, il est ajouté un article L. 600-12-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 600-12-1. – L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale sont par elles-mêmes sans incidence sur les décisions relatives à l'utilisation du sol ou à l'occupation des sols régies par le présent code délivrées antérieurement à leur prononcé dès lors que ces annulations ou déclarations d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.

« Le présent article n'est pas applicable aux décisions de refus ou d'opposition à déclaration préalable contestées par le pétitionnaire. » ;

13° L'article L. 600-13 est ainsi rédigé :

« Art. L. 600-13. – Les dispositions du présent livre sont applicables aux recours pour excès de pouvoir formés contre les permis de construire qui tiennent lieu d'autorisation au titre d'une autre législation, sauf disposition contraire de cette dernière. »

RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

CHAPITRE III

AMELIORER LES RELATIONS LOCATAIRES BAILLEURS ET FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS INTERMEDIAIRES

L'article 48 permet la mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau des loyers par arrêté préfectoral, sur les territoires compris dans les zones dans lesquels la tension locative est la plus forte, à titre expérimental et à la demande des établissements publics de coopération intercommunale ou collectivités compétents en matière d'habitat.

Cet article vise également à favoriser le développement des observatoires des loyers nécessaires pour une meilleure connaissance des marchés dans un souci de transparence et de fluidité et à permettre, pour ce faire, aux agences d'urbanisme d'être agréées observatoires des loyers. Il sera obligatoire de créer ces observatoires locaux des loyers (OLL) agréés par l'Etat dans les zones dites tendues, à savoir les zones d'assujettissement à la taxe sur les locaux vacants (TLV), sans que ce développement n'emporte nécessairement encadrement des loyers.

Article 48

I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :

1° L'article 3 est ainsi modifié :

a) Les neuvième à douzième alinéas sont remplacés par les alinéas suivants :

« 7° Le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail

« 8° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;

« 9° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu » ;

b) Au dernier alinéa, les mots « aux loyers de référence » sont supprimés ;

2° Le troisième alinéa de l'article 16 est ainsi modifié :

a) Après les mots « sont agréés », sont insérés les mots : « pour tout ou partie de la zone géographique qui y est mentionnée, » ;

b) La phrase : « L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ces organes. » est remplacée par la phrase : « L'agrément ne peut être accordé à un observatoire que si, soit les statuts de celui-ci assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ses organes dirigeants, soit il existe au sein de celui-ci une instance de consultation assurant la représentation équilibrée des bailleurs, locataires, gestionnaires et de personnalités qualifiées dont les modalités de fonctionnement seront précisées par décret. » ;

3° L'article 17 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 17. – I. – Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers prévu à l'article 16 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 1989. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.

« II. – La fixation du loyer des logements mis en location est libre. » ;

4° L'article 17-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 17-2. – Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

« Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

« Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

« Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

« Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

« La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

« En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

« A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat.

A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé

pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

« La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

« Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

« La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie. »

5° Au 2° du D du I de l'article 24-2, les mots : « Dans les zones mentionnées au I de l'article 17, ce plafond est égal au loyer de référence mentionné au même article ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence mentionné à l'article 25-9. » sont supprimés ;

6° L'article 25-9 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 25-9. – Pour la révision du loyer, le I de l'article 17-1 est applicable aux logements meublés.

« Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations. »

II. – Dans les secteurs, définis par décret, compris 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 1989 et à titre expérimental, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, le représentant de l'Etat dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.

Le décret mentionné au premier alinéa détermine, à la demande de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le territoire de cet établissement lorsqu'il remplit les conditions suivantes :

- un écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;*
- un niveau de loyer médian élevé ;*
- un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;*
- des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.*

La commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent également présenter la demande mentionnée au deuxième alinéa du présent II.

Au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement présente au Parlement l'évaluation de cette expérimentation.

III. – Pour l'application du II, les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques.

Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés respectivement par majoration et par minoration du loyer de référence.

Les compétences attribuées au représentant de l'Etat dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Ile-de-France, par le représentant de l'Etat dans la région.

Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence. Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.

IV. – A. – Dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au II, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature dudit contrat.

B. – Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Les modalités d'application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'Etat. Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

Un complément de loyer ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 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 1989.

En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.

Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

V. – L'arrêté mentionné au II fixe pour les logements meublés soumis au titre I bis de la loi du 6 juillet 1989 précitée un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au III pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Le complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, définis au c de l'article 261D du code général des impôts.

VI. – Le contrat de location précise le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logement. En cas d'absence dans le contrat de location de cette mention, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

VII. – Lors du renouvellement du contrat, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

Lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.

Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque le bailleur fait application du présent VII, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent VII et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 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.

A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de

l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision. Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat. Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans. La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 précitée s'applique à chaque valeur ainsi définie.

VIII. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

L'article 52 a pour objet **d'accélérer la production de logements intermédiaires** en prévoyant que les établissements de coopération intercommunale situés dans les zones tendues, devront définir des objectifs pour une offre de logements de cette typologie dans leur document de programmation. Cette mesure permettra de promouvoir le développement de ce produit, créant, dans les territoires à enjeux, de manière plus systématique, une offre supplémentaire entre le parc social et le parc privé, favorisant la fluidité des parcours résidentiels.

Article 52

I. — Au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « à l'article L. 302-16. » sont ajoutés les mots : « Dans certaines communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, la typologie des logements à réaliser précise cette offre de logements intermédiaires. Un décret fixe la liste de ces communes. »

II. — Par dérogation au I de l'article L. 302-4 du même code, tout programme local de l'habitat exécutoire recouvrant en tout ou partie au moins une zone mentionnée dans le décret prévu au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du même code, et ne comportant pas d'objectifs de développement d'une offre de logement intermédiaire, tels que prévus au même alinéa, fait l'objet d'une modification dans un délai de deux ans à compter de la date d'entrée en vigueur du décret précité, consistant à y définir de tels objectifs. Cette modification est effectuée selon la procédure définie au deuxième à quatrième alinéas du II de l'article L.302-4 du même code.

III. — Tout plan local d'urbanisme exécutoire tenant lieu de programme local de l'habitat recouvrant en tout ou partie au moins une zone mentionnée dans le décret prévu au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, et ne comportant pas d'objectifs de développement d'une offre de logement intermédiaire, tels que prévus au même alinéa, est complété par de tels objectifs dans un délai de deux ans à compter de la date d'entrée en vigueur du décret précité, ou de trois ans si cela implique une révision du plan local d'urbanisme. »