



**PRÉFET
DE CORSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat Général pour les Affaires de Corse

Ajaccio le **-7 MAI 2026**

Affaire suivie par :
Marie TERRAZZONI SAKANDE
tél : 04.95.11.13.11
marie.terrazzoni-sakande

Le préfet de Corse,
préfet de la Corse-du-Sud

à

Monsieur le président
du Conseil exécutif de Corse

OBJET : Consultation de l'Assemblée de Corse sur le projet de loi visant la relance du logement

REF : Article L. 4422-16 V du code général des collectivités territoriales

PJ : projet de loi et exposé des motifs

Le Premier ministre m'a transmis le projet de loi visant la relance du logement, ainsi que l'exposé des motifs dudit projet.

En application de l'article L. 4422-16 V du code général des collectivités territoriales, je vous demande de bien vouloir saisir la présidente de l'Assemblée de Corse en l'invitant à recueillir l'avis de l'Assemblée de Corse sur l'article 8 de ce projet, qui comporte des dispositions spécifiques à la Corse, et de m'adresser l'avis dans le délai d'un mois.

Je vous remercie de bien vouloir me retourner, le plus rapidement possible, copie de cette lettre de saisine munie du tampon accusant réception par vos soins.

P/le préfet de Corse et par délégation,
Le secrétaire général pour les affaires de Corse


Alexandre PATROU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la ville et du logement

**Projet de loi
visant la relance du logement**

NOR : VL0L2612154L/Rose-1

**TITRE 1^{ER}
L'ACCELERATION DES CONSTRUCTIONS**

Article 1^{er}

Lancement d'un troisième programme national de renouvellement urbain (PNRU3)

Le titre I^{er} de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi modifié.

I. – Après le chapitre II *bis*, il est inséré un chapitre II *ter* ainsi rédigé :

« *CHAPITRE II TER*

« *TROISIEME PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN*

« *Art. 9-4. – I. – Le troisième programme national de renouvellement urbain concourt à la reconquête républicaine et à la revitalisation globale des quartiers et centres urbains les plus fragiles ainsi qu'à la réalisation des objectifs définis à l'article 1^{er} de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine par des interventions en faveur de la requalification et de la résilience des quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de cette même loi. Il peut également concerner des quartiers présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Ce programme, qui couvre la période 2026-2040, vise en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains ou les vulnérabilités sécuritaires, environnementales, d'accessibilité, liées à la faible présence des services publics ou du tissu économique les plus importants.*

« Les interventions du troisième programme national de renouvellement urbain sont menées selon les mêmes modalités, poursuivent les mêmes finalités et comprennent les mêmes opérations que celles mentionnées aux alinéas 2 à 4 et III de l'article 9-1. Elles prennent également en compte ces six axes interministériels :

« 1° La sûreté et la reconquête républicaine ;

« 2° Les services publics du quotidien ;

- « 3° La revitalisation économique et l'emploi ;
 - « 4° La transition écologique et la résilience climatique ;
 - « 5° La mixité sociale et le désenclavement ;
 - « 6° L'éducation, la santé et l'accessibilité universelle.
- « Les conventions de projet intègrent les engagements portant sur chacun de ces axes.

« La liste des quartiers qui présentent les dysfonctionnements urbains ou les vulnérabilités sécuritaires, environnementales, d'accessibilité, liées à la faible présence des services publics ou du tissu économique les plus importants est fixée par décret en Conseil d'Etat, sur proposition du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. ».

« II. – Le programme est placé sous la responsabilité du Premier ministre, qui en assure le pilotage stratégique et veille à la cohérence des engagements de chaque ministère. Le ministre chargé de la ville et le ministre chargé du logement coordonnent sa mise en œuvre opérationnelle.

« Art. 9-5. – Les moyens financiers consacrés à la mise en œuvre du troisième programme national de renouvellement urbain sont fixés à 5 milliards d'euros.

« Ces moyens proviennent, notamment, des recettes mentionnées à l'article 12.

« Art. 9-6. – Les articles 8 et 9 s'appliquent, dans les mêmes conditions, au troisième programme national de renouvellement urbain.

« Art. 9-7. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de la mise en œuvre de l'approche interministérielle prévue à l'article 9-4. »

II. – Après l'article 10-4, il est inséré un article 10-5 ainsi rédigé :

« Art. 10-5. – L'Agence nationale pour la rénovation urbaine contribue à la réalisation du troisième programme national de renouvellement urbain selon les mêmes modalités que celles mentionnées aux I et II de l'article 10-3. »

III. – Après l'article 14-1, il est inséré un article 14-2 ainsi rédigé :

« Art. 14-2. – Dans le cadre du troisième programme de renouvellement urbain mentionné à l'article 9-4, les subventions accordées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine pour financer la construction, l'acquisition suivie ou non de travaux d'amélioration et la réhabilitation de logements locatifs sociaux ainsi que la réhabilitation de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale sont assimilées aux aides de l'Etat prévues au livre III du code de la construction et de l'habitation pour l'octroi des prêts et pour l'application de l'article L. 831-1 du même code.

« Pour les opérations mentionnées au premier alinéa du présent article, les montants, les taux et les modalités d'attribution des subventions accordées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine sont fixés par son conseil d'administration dans le cadre des règles et orientations déterminées par l'Etat. »

Article 2

Opérations d'intérêt local – secteurs à bâtir d'urgence pour la relance du logement et la réindustrialisation – rationalisation des procédures projet

I. – Saisi par délibération de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, le préfet de département peut, par arrêté, instaurer et délimiter une opération d'intérêt local.

Lorsque l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale n'est pas la commune, elle recueille l'avis conforme de l'organe délibérant de la commune ou des communes concernées par l'instauration d'une opération d'intérêt local sur une ou plusieurs parties de leur territoire.

L'instauration et la délimitation d'une opération d'intérêt local doivent être justifiées au regard de besoins particuliers en matière de logement, d'équipement et/ou de développement économique, liés à des enjeux de développement d'activités économiques, de démographie, de tension sur le marché du logement, ou d'implantation de projets d'intérêt national. La délimitation des secteurs privilégie les espaces déjà urbanisés.

L'opération d'intérêt local ne peut couvrir l'intégralité du territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale.

L'opération d'intérêt local ne peut être délimitée qu'au sein :

- 1° De zones urbaines ou à urbaniser d'un plan local d'urbanisme en vigueur ;
- 2° Des secteurs constructibles d'une carte communale en vigueur ;
- 3° Des parties urbanisées, au sens de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, d'une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, un document en tenant lieu, ou une carte communale.

Par dérogation, les demandes d'autorisation d'urbanisme relatives aux opérations d'intérêt local et déposées à compter du lendemain de la publication de l'arrêté mentionné au premier alinéa du présent article sont instruites et délivrées au regard des dispositions suivantes :

- 1° Les dispositions du plan local d'urbanisme ne sont pas opposables ;
- 2° Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme s'appliquent, de même que les dispositions des articles L. 121-1 et suivants et L. 122-1 et suivants ;

3° Par dérogation à l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme, s'appliquent uniquement les dispositions du règlement national d'urbanisme relatives à la salubrité et la sécurité publiques, aux nuisances graves, à la conservation d'un site, à la desserte en voies d'accès, à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement et à l'insertion des constructions ;

4° Les règles fixées par le chapitre III du titre I^{er} du livre I^{er}, à l'exclusion de celles prévues par sa section 3, et par le titre V du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables ;

5° Par dérogation au troisième alinéa de l'article L. 621-32 du code du patrimoine, l'autorisation préalable est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Les logements créés conformément à une autorisation d'urbanisme délivrée en application du présent article sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 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. Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme sont applicables à ces logements.

II. – Afin de simplifier et de clarifier les procédures existantes de mise en compatibilité des documents d'urbanisme, et le cas échéant de certains documents de planification ou sectoriels, avec un projet revêtant un caractère d'intérêt général ou d'utilité publique, le Gouvernement est autorisé, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, à prendre, par voie d'ordonnance, dans un délai de douze mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure de nature législative visant à faire évoluer le nombre et le régime des procédures dites « procédures projet ».

L'ordonnance mentionnée au premier alinéa vise plus particulièrement à réduire le nombre de ces procédures, à redéfinir leur champ d'application et à adapter les formalités qui leur sont applicables, dans un objectif d'harmonisation, de rationalisation et de simplification. Elle doit permettre de mettre à la disposition des collectivités territoriales et des autorités publiques des outils juridiques de planification plus lisibles et plus efficaces au service des projets d'intérêt général ou d'utilité publique.

Ladite ordonnance peut modifier les régimes des procédures mentionnées au livre III du code de l'urbanisme, des procédures de mise en compatibilité effectuées en application des articles L. 102-1 du code de l'urbanisme, L. 126-1 du code de l'environnement et L. 121-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi que les régimes de mise en compatibilité prévus par des textes non codifiés. Elle prévoit également les mesures de coordination rendues nécessaires avec les dispositions relevant d'autres législations.

III. – Pour l'ordonnance prévue au II, 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.

Article 3

Unifier les formalités des autorisations d'urbanisme

I. – Afin de répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique, de sobriété et de réhabilitation du bâti et des quartiers existants, de garantir l'intérêt public de l'architecture et des paysages, d'assurer une meilleure lisibilité et efficacité de la législation relative aux autorisations d'urbanisme, de garantir la cohérence des normes applicables et d'assurer la sécurité juridique des projets, le Gouvernement est autorisé, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de douze mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure de nature législative visant à unifier les formalités d'urbanisme en vigueur :

1° En clarifiant le champ d'application et le régime des autorisations d'urbanisme, en particulier en unifiant les régimes des procédures de déclaration préalable et de permis de construire ;

2° En rationalisant la procédure d'instruction et de délivrance de ces autorisations, par une harmonisation des délais mais aussi des pièces exigibles et des formalités à respecter ;

3° En redéfinissant les modalités de contrôle et d'appréciation de la conformité des travaux.

II. – Pour l'ordonnance prévue au I, 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.

Article 4

Renforcement du statut du bailleur privé

I. – Le premier alinéa du *j* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° A la première phrase, les mots : « dans un bâtiment d'habitation collectif, au sens du 6° de l'article L. 111 1 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés et les mots : « 30 % du prix d'acquisition, qui satisfont les critères d'une réhabilitation lourde, au sens du deuxième alinéa du b du 7° du II de l'article 150 U, et qui sont donnés en location à titre de résidence principale » sont remplacés par les mots : « 20 % du prix d'acquisition » ;

2° Après la première phrase, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Cette déduction s'applique dans les mêmes conditions aux locaux situés en France affectés à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert et qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logements. La déduction s'applique à condition qu'à l'issue des travaux, le logement ne soit pas équipé d'une chaudière susceptible d'utiliser des combustibles fossiles, qu'il ait un niveau de performance énergétique minimal correspondant à la classe D au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction ou de l'habitation ou, lorsqu'il est situé en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à Mayotte ou à La Réunion, réponde aux critères de performance énergétique et environnementale au sens du 4 du I de l'article 244 *quater* X, et qu'il soit donné en location à titre de résidence principale. ».

II. – Le I s'applique aux acquisitions réalisées à compter du lendemain de la publication de la loi n°[NOR : VLOL2612154L] du .

Article 5*Accompagner la transformation du quartier d'affaires de La Défense*

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

1° Après le septième alinéa de l'article L. 328-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « Afin de garantir un niveau de qualité homogène dans la gestion des espaces publics, Paris La Défense peut demander que tout ou partie du domaine public inclus au sein du périmètre mentionné au premier alinéa lui soit remis en pleine propriété. » ;

2° L'article L. 328-6 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « est habilité à », sont insérés les mots : « créer des filiales et à acquérir ou céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes » et le sigle : « : », est remplacé par le sigle : « . » ;

b) Les deuxième, troisième et quatrième alinéas sont supprimés ;

c) Au dernier alinéa, les mots : « aux 1° et 2° du présent article » sont remplacés par les mots : « aux articles L. 327-1 du présent code et L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales ».

II. – Au sixième alinéa de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, les mots : « quinze » sont remplacés par les mots : « vingt », et à l'article L. 332-11-4, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « quinze ».

III. – A titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, le représentant de l'Etat dans le département peut établir un certificat de projet, dans les conditions prévues aux II à V de l'article 212 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, à la demande du porteur d'un projet de transformation d'une construction sise dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense.

Sont éligibles à solliciter un certificat en application du premier alinéa les projets qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

1° L'objet principal du projet est le changement de destination de la construction ;

2° Le projet de transformation porte sur une surface de plus de 20 000 mètres carrés ;

3° Le projet est soumis à une ou plusieurs autorisations au titre du code de l'urbanisme, du code de l'environnement, du code de la construction et de l'habitation, du code rural et de la pêche maritime, du code forestier, du code du patrimoine, du code de commerce ou du code minier.

TITRE 2
L'ACCELERATION DES RENOVATIONS

Article 6

Clarification des obligations de mise en conformité énergétique des logements mis en location

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° A l'article 6 :

a) Au début du premier alinéa, il est ajouté la mention : « I. – » ;

b) La seconde phrase du premier alinéa est supprimée ;

c) Au début du troisième alinéa, il est ajouté la mention : « II. – » ;

d) Le dixième alinéa est remplacé par un III ainsi rédigé :

« III. – Le niveau de performance d'un logement décent mentionné au II est réputé atteint lorsqu'au moins une des conditions suivantes est remplie :

« 1° Le logement a atteint le niveau de performance exigible à la date de conclusion, de renouvellement ou de reconduction tacite du contrat de location ou, pour les contrats en cours, lorsque le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, au plus tard trois ans après la date de conclusion, de renouvellement ou de tacite reconduction du contrat lorsque cette date est antérieure aux échéances prévues au II ;

« 2° Les travaux permettant d'atteindre le niveau de performance exigible s'étant révélés impossibles en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ou ayant été refusés par une décision administrative ou par une résolution votée en assemblée générale des copropriétaires datant de moins de dix-huit mois, et malgré les diligences du bailleur en vue de l'adoption de résolutions en assemblée générale des copropriétaires tendant à la réalisation de ces travaux, le propriétaire peut démontrer qu'il a réalisé tous les travaux d'amélioration de la performance énergétique possibles au regard de ces contraintes. Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent 2° ;

« 3° Le logement fait partie d'un immeuble relevant du statut de la copropriété et le syndicat de copropriétaires a conclu un contrat portant sur des travaux de nature à permettre au logement concerné d'atteindre le niveau de performance exigible. Ce niveau de performance est alors réputé atteint jusqu'à la réalisation des travaux, dans la limite d'un délai raisonnable qui ne peut excéder cinq ans à compter de la conclusion du contrat précité ;

« 4° Le logement est une maison individuelle ou fait partie d'un immeuble collectif ne relevant pas du statut de la copropriété et le propriétaire a conclu un contrat portant sur des travaux de nature à permettre d'atteindre le niveau de performance exigible. Ce niveau de performance est alors réputé atteint jusqu'à la réalisation des travaux, dans la limite d'un délai raisonnable qui ne peut excéder trois ans à compter de la conclusion du contrat précité ;

« 5° Tout ou partie du logement est protégé au titre des monuments historiques. »

e) Au début du onzième alinéa, il est ajouté la mention : « IV. – » ;

2° Les trois derniers alinéas de l'article 20-1 sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Quand le juge prononce, en application du troisième alinéa, une réduction de loyer jusqu'à l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité énergétique du logement, la réduction de loyer tient compte de la diligence du propriétaire et n'excède pas le préjudice subi par le locataire du fait de la moindre performance énergétique du logement. Cette réduction de loyer prend effet à compter de la date à laquelle les travaux ordonnés par le juge ont été demandés au propriétaire par le locataire et prend fin au terme de ces travaux. » ;

3° L'article 41-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa, lorsque le locataire saisit le juge pour demander la mise en conformité du logement avec les niveaux de performance fixés à l'article 6, les dispositions de l'article 20-1 s'appliquent aux contrats de location dans les conditions mentionnées au 1° du III de l'article 6. ».

II. – Pour statuer sur les instances pendantes engagées à compter du 1^{er} janvier 2025 sur le fondement de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, le juge fait application du I du présent article. La fixation du montant du loyer ou sa suspension résultant des décisions définitives rendues sur le fondement des dispositions en vigueur entre le 1^{er} janvier 2025 et la publication de la présente loi peuvent faire l'objet d'un nouvel examen dans les mêmes conditions, sans que les réductions ou suspensions de loyers s'agissant de la période comprise entre la date de la décision devenue définitive et la date de la décision statuant sur le nouvel examen ne puissent donner lieu à remboursement.

Article 7

Revalorisation du patrimoine bâti ancien des bailleurs sociaux

L'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour les logements achevés depuis au moins quarante ans et ayant fait l'objet de prêts aidés intégralement remboursés, les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 831-1 peuvent être augmentés par avenant, à l'issue de travaux réalisés pour améliorer la performance énergétique de ces logements lorsque ces travaux ne répondent pas aux conditions prévues à l'article 1384 C *bis* du code général des impôts. Un décret fixe notamment le gain énergétique attendu des travaux d'amélioration et les modalités d'augmentation par avenant des loyers et redevances qui ne peuvent s'appliquer qu'à la remise en location des logements et la signature d'un nouveau contrat de location.

« Le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser la révision par avenant des loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 831-1 pour tenir compte des investissements réalisés dans une opération neuve comportant des logements très sociaux. Un décret précise les modalités d'évolution par avenant des loyers et redevances, les opérations neuves visées, ainsi que la typologie des logements dont les loyers et redevances peuvent faire l'objet d'une réévaluation et la part minimale de logements locatifs très sociaux en résultant. »

TITRE 3 DECENTRALISATION

Article 8

Renforcement du statut des autorités organisatrices de l'habitat et des prérogatives des délégués des aides à la pierre

I. – L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le I est remplacé par les dispositions suivantes :

« I. – Les communautés urbaines, les métropoles, la métropole d'Aix-Marseille-Provence et la métropole de Lyon respectivement mentionnées aux articles L. 5215-1, L. 5217-1, L. 5218-1 et L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que la métropole du Grand Paris lorsqu'elle a conclu la convention mentionnée au VI de l'article L. 5219-1 du même code, sont autorités organisatrices de l'habitat et se voient déléguer par l'État les compétences obligatoires mentionnées aux IV, les compétences facultatives au IV *bis* et, à leur demande, les compétences mentionnées au V.

« Les communautés d'agglomération et les communautés de communes mentionnées respectivement aux articles L. 5216-1 et L. 5214-1 du code général des collectivités territoriales dotées d'un programme local de l'habitat exécutoire, ainsi que les départements, pour la partie de leur territoire non couverte par le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale autorité organisatrice de l'habitat, sont reconnus autorités organisatrices de l'habitat par arrêté du représentant de l'État dans le département et se voient déléguer les compétences mentionnées aux IV, IV *bis* et, le cas échéant, au V, lorsqu'ils ont signé une convention mentionnée au II dans les conditions mentionnées au II *bis*.

« Le président du conseil départemental ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre reconnu autorité organisatrice de l'habitat est reconnu président de l'autorité organisatrice de l'habitat. » ;

2° Le II est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa :

– après le mot : « au », sont insérés les mots : « premier alinéa du » ;

– les mots : « peuvent demander à conclure » sont remplacés par le mot : « concluent » ;

– après le mot : « compétences », est inséré le mot : « obligatoires » ;

– après le mot : « aux IV », sont insérés les mots : « , les compétences facultatives mentionnées au IV *bis* » ;

– avant le mot : « V. », sont insérés les mots : « , à leur demande, les compétences mentionnées au » ;

– à la fin, après le mot : « V. » est ajoutée la phrase suivante : « Les départements et les établissements mentionnés au deuxième alinéa du I peuvent demander à conclure une telle convention » ;

b) Le deuxième alinéa est supprimé ;

c) Après le troisième alinéa devenu deuxième, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« II *bis*. Le représentant de l'État dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention avec un département ou un établissement mentionné au deuxième alinéa du I, notifie, dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande, son accord ou son refus, qui est motivé. » ;

d) Au quatrième alinéa, le mot : « elle » est remplacé par les mots : « la convention de délégation conclue entre l'État et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au deuxième alinéa du I » ;

e) Au cinquième alinéa, après le mot : « intercommunale », sont insérés les mots : « mentionné au deuxième alinéa du I » ;

f) Il est ajouté un dernier alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale signe avec l'État une convention, alors qu'une convention signée entre l'État et le département est en cours d'exécution, la convention avec le département fait l'objet d'un avenant pour en retrancher, à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante, les dispositions concernant le périmètre territorial de l'établissement public. » ;

3° Le III est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après le mot : « indigne », sont ajoutés les mots : « , dans la limite de ses compétences lorsque le délégataire est un département. » ;

b) Le troisième alinéa est supprimé ;

c) Au quatrième alinéa, devenu troisième, après les mots : « aux IV » sont insérés les mots : « , IV *bis* ».

4° Au premier alinéa du IV, les mots : « Lorsqu'une convention de délégation est conclue, la » sont remplacés par le mot : « La » ;

5° Il est inséré un IV *bis* ainsi rédigé :

« *IV bis.* – Pour favoriser la production et la rénovation du parc locatif social, le délégataire autorité organisatrice de l’habitat peut :

« 1° Sous réserve du respect des objectifs mentionnés au premier alinéa du VI, réassigner les droits à engagement alloués annuellement entre la production nouvelle de logements locatifs sociaux et la rénovation du parc social d’une part, et entre les différents types de logements sociaux éligibles à ces aides directes d’autre part ;

« 2° Dans les limites prévues par décret, et à l’exception des logements financés en prêts locatifs aidés d’intégration, inscrire, au moment de la conclusion des conventions mentionnées à l’article L. 353-2, des loyers maximaux supérieurs aux plafonds de loyers établis annuellement par l’administration ;

« 3° Signer les avenants aux conventions mentionnées à l’article L. 353-9-2 ;

« 4° Résilier les conventions mentionnées au chapitre III du titre V du livre III, par dérogation à la dernière phrase de l’article L. 353-12 ;

« 5° Délivrer aux organismes d’habitations à loyer modéré les agréments d’aliénation de logements, prévue aux articles L. 443-7 et L. 443-8 ;

« 6° Délivrer les autorisations de démolir des logements sociaux visées à l’article L. 443-15-1 ;

« 7° Délivrer les autorisations de mise en location de logements à usages autres que l’habitation visée à l’article L. 443-15-1-1.

« A sa demande, l’autorité organisatrice de l’habitat est consultée sur les modifications des projets d’arrêté pris par les ministres chargés du logement et du budget en application du IV de l’article 199 *novovicies* du code général des impôts.

« Lorsque l’autorité organisatrice de l’habitat est signataire d’une convention pluriannuelle mentionnée au premier alinéa du I de l’article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d’orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, cette convention peut prévoir, nonobstant le deuxième alinéa du I de l’article 9-1 de la même loi, que la production de logements locatifs sociaux financée par l’Agence nationale pour la rénovation urbaine s’effectue prioritairement dans une commune mentionnée à l’article L. 302-8 ou dans toute autre commune située en dehors de l’unité urbaine d’appartenance du quartier concerné par un programme de renouvellement urbain financé par ladite agence, tout en étant membre de l’établissement public de coopération intercommunale reconnu autorité organisatrice de l’habitat, dès lors qu’il n’existe aucune commune mentionnée au même article L. 302-8 qui soit située à l’intérieur de cette unité urbaine. » ;

6° Le V est ainsi modifié :

a) Le 1° est abrogé ;

b) Au dernier alinéa, les mots : « du 1°, de même que celles déléguées en application » sont supprimés ;

7° Le V *bis* est abrogé ;

8° Le VI est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « à l'établissement public de coopération intercommunale » sont remplacés par les mots : « au délégataire » ;

b) A la deuxième phrase du même premier alinéa, après le mot : « alloués », sont ajoutés les mots : « , et dans le respect des objectifs nationaux et de leur déclinaison par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 » ;

c) Au deuxième alinéa, les mots : « à l'établissement public de coopération intercommunale » sont remplacés par les mots : « au délégataire » ;

d) A la première phrase du troisième alinéa, les mots : « de l'établissement public de coopération intercommunale » sont remplacés par les mots : « du délégataire » ;

e) A la dernière phrase du même troisième alinéa, la première occurrence des mots : « l'établissement public de coopération intercommunale » est remplacé par les mots : « le délégataire » et la deuxième occurrence des mots : « à l'établissement public de coopération intercommunale » est supprimée ;

f) Au sixième alinéa, les mots : « de l'établissement public de coopération intercommunale » sont remplacés par les mots : « du délégataire » ;

9° Il est ajouté un VII ainsi rédigé :

« VII. – Dans une perspective de suivi et d'évaluation de la politique publique nationale, le délégataire utilise les systèmes d'information nationaux mis à disposition par le délégant pour l'instruction des demandes de subvention et le suivi des versements de crédit. Un système d'information tiers peut être utilisé par les délégataires, à la condition d'un interfaçage continu avec le système national. » ;

10° Il est ajouté un VIII ainsi rédigé :

« VIII. – En Corse, la délégation de compétence prévue pour les départements au deuxième alinéa du I s'exerce au profit de la collectivité territoriale de Corse. » ;

11° Il est ajouté un IX ainsi rédigé :

« IX. – Les dispositions du présent article, à l'exception du 2° du IV *bis*, sont applicables aux établissements publics de coopération intercommunale situées en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Mayotte, ainsi qu'aux départements de La Réunion, au département-région de Mayotte et aux collectivités territoriales de Guyane et de Martinique dans les mêmes modalités que celles applicables aux départements mentionnés au deuxième alinéa du I. ».

II. – Les articles L. 301-5-1-3, L. 301-5-2, L. 301-5-3 et L. 301-5-4 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

III. – L'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la première phrase du douzième alinéa, les mots : « Lorsqu'une métropole régie par le chapitre VII du titre Ier du livre II de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales ou la métropole de Lyon a pris la compétence de délivrance aux organismes d'habitations à loyer modéré des agréments d'aliénation de logements prévue au présent article », sont remplacés par les mots : « Sur le territoire des autorités organisatrices de l'habitat définies à l'article L. 301-5-1 » ;

2° À la même première phrase du douzième alinéa, les mots : « du conseil de la métropole où est situé le logement », sont remplacés par les mots : « de l'autorité organisatrice de l'habitat » ;

3° À la deuxième phrase du douzième alinéa, les mots : « du conseil de la métropole » sont supprimés ;

4° À la troisième phrase du douzième alinéa, les mots : « du conseil de la métropole » sont remplacés par les mots : « de l'autorité organisatrice de l'habitat » ;

5° À la dernière phrase du douzième alinéa, les mots : « du conseil de la métropole » sont remplacés par les mots : « de l'autorité organisatrice de l'habitat » ;

6° Au dernier alinéa, les mots : « du conseil de la métropole » sont remplacés par les mots : « de l'autorité organisatrice de l'habitat définie à l'article L. 301-5-1 ».

IV. – À l'article L. 443-8 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « du président du conseil de la métropole » sont remplacés par les mots : « le cas échéant du président de l'autorité organisatrice de l'habitat définie à l'article L. 301-5-1 ».

V. – À l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « département », sont ajoutés les mots : « ou le cas échéant du président de l'autorité organisatrice de l'habitat définie à l'article L. 301-5-1 ».

VI. – Au premier alinéa de l'article L. 443-15-1-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « département », sont ajoutés les mots : « ou le cas échéant du président de l'autorité organisatrice de l'habitat définie à l'article L. 301-5-1 »,.

VII. – Les métropoles et les communautés urbaines mentionnées au I de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation qui n'ont pas signé de convention de délégation avant la publication de la présente loi concluent avec le représentant de l'État dans le département la convention de délégation mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation avant le 31 décembre 2027.

VIII. – Les transferts de compétences obligatoires de l'État aux collectivités territoriales ou à leurs groupements prévus par le présent article qui ont pour conséquence d'accroître leurs charges ouvrent droit à une compensation financière dans les conditions fixées aux articles L. 1614-1 et suivants du CGCT.

Article 9

Délégation aux EPCI de la gestion du contingent de l'Etat et de compétences en matière de droit au logement opposable (DALO) - expérimentation de délégation aux communes – accès aux données relatives à la demande de logement social et à l'occupation des logements sociaux.

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

1° Après l'article L. 301-5-1-3, il est inséré un article L. 301-5-1-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 301-5-1-4. – I. – L'Etat peut déléguer, par convention et sans dissociation, les compétences suivantes aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de logement et d'habitat :

« 1° L'exercice des compétences relatives au droit au logement opposable visées à l'article L. 441-2-3 ;

« 2° La mise en œuvre de la politique publique de relogement des personnes visées à l'article L. 441-1 ;

« 3° L'exercice des droits de réservation de logements dont le représentant de l'Etat dans le département bénéficie en application de l'article L. 441-1, à l'exception de l'exercice des droits détenus sur des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat ;

« 4° Les compétences nécessaires à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 313-26-2.

« II. – La délégation des compétences visées au I entraîne la pleine et entière responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale pour l'exercice de ces compétences.

« En particulier, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, sur délégation de l'organe délibérant, son président, intente au nom de l'établissement les actions en justice et le défend dans les actions intentées contre lui, lorsqu'elles résultent de l'exercice de la délégation des compétences visées au I. L'organe délibérant de l'établissement ou, le cas échéant, son président est chargé de l'exécution des décisions de justice résultant de l'exercice de la délégation des compétences visées au I. Les condamnations pécuniaires dont sont éventuellement assorties ces décisions de justice sont supportées par l'établissement public de coopération intercommunale.

« III. – La convention conclue visée au I est conclue pour une durée de six ans, renouvelable.

« Elle peut être dénoncée par le représentant de l'Etat dans le département en cas de manquement du délégataire. » ;

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

« Ce groupement met en place un échange d'informations avec l'administration fiscale, dont les modalités sont précisées par décret en Conseil d'État, aux fins de recueillir et d'enregistrer dans le système national d'enregistrement les informations nécessaires pour instruire les demandes de logement social ainsi que 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. » ;

3° L'article L. 441-2-9 est ainsi modifié :

a) Le 3° est complété par les mots : « , ainsi que par les agents des administrations de l'Etat, 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 au titre des articles L. 441-1 et L. 441-2-3 ou au titre de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et par les agents de l'Agence nationale de contrôle du logement social chargés des études et des contrôles » ;

b) Après le même 3°, il est inséré un 3° *bis* ainsi rédigé :

« 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 ; » ;

c) Le 8° est abrogé ;

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

a) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

– après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « et du groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 » ;

– après le mot : « missions », sont insérés les mots : « de contrôle et » ;

– sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées : « 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 arrêté du ministre chargé du logement peuvent obtenir auprès du groupement d'intérêt public mentionné à l'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. » ;

b) L'avant-dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Il précise également les modalités de communication de ces données, après établissement d'une convention, à des fins de recherche scientifique ou historique. Il précise enfin les conditions dans lesquelles les agents de l'Etat chargés des politiques sociales du logement, de l'Union sociale pour l'habitat, de l'Agence nationale de contrôle du logement social et du service d'inspection générale placé auprès du ministre chargé du logement peuvent accéder aux données recueillies par les organismes d'habitations à loyer modéré à l'occasion des enquêtes mentionnées au premier alinéa et effectuer, à des fins d'exploitation statistique ou d'étude, des appariements avec d'autres bases de données, notamment celles issues du répertoire visé à l'article L. 411-10 et du système national d'enregistrement visé à l'article L. 441-2-1. ».

II. – Les conventions de délégation des compétences mentionnées au 1° du V de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation restent en vigueur jusqu'à leur échéance.

III. – Le VI de l'article L.5219-1 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Les cinquième à huitième alinéas sont abrogés ;

2° Au neuvième alinéa, les mots : « des a et b du 2° du présent VI, ainsi que celles déléguées en application » sont supprimés ;

3° Au dixième alinéa, les mots : « des 1° et 2° » sont remplacés par les mots : « du 1° ».

IV. – A titre expérimental, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, l'Etat peut confier, par convention et sans dissociation, les compétences suivantes aux communes volontaires qui sont membres d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de logement et d'habitat et qui, si elles font l'objet de l'arrêté mentionné à l'article L. 302-9-1, ont conclu avec le représentant de l'Etat un contrat de mixité sociale en application de l'article L. 302-8-1 dont elles respectent les engagements :

1° L'exercice des compétences relatives au droit au logement opposable visées à l'article L. 441-2-3 ;

2° La mise en œuvre de la politique publique de relogement des personnes visées à l'article L. 441-1 ;

3° L'exercice des droits de réservation de logements dont le représentant de l'Etat dans le département bénéficie en application de l'article L. 441-1, à l'exception de l'exercice des droits détenus sur des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat ;

4° Les compétences nécessaires à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 313-26-2.

La délégation des compétences visées aux précédents aliéas entraîne la pleine et entière responsabilité de la commune pour l'exercice de ces compétences.

En particulier, le conseil municipal ou, sur délégation de ce dernier, le maire, intente au nom de la commune les actions en justice et la défend dans les actions intentées contre elle, lorsqu'elles résultent de l'exercice de la délégation des compétences visées aux deuxième à cinquième alinéas. Le conseil municipal ou, le cas échéant, le maire est chargé de l'exécution des décisions de justice résultant de l'exercice de la délégation des compétences visées aux deuxième à cinquième alinéas. Les condamnations pécuniaires dont sont éventuellement assorties ces décisions de justice sont supportées par la commune.

La convention conclue visée au premier alinéa peut être dénoncée par le représentant de l'Etat dans le département en cas de manquement du délégataire, en particulier si ce dernier ne respecte pas les engagements du contrat de mixité sociale.

Les communes volontaires disposent d'un délai de deux ans à compter de la publication de la présente loi pour demander à bénéficier de l'expérimentation prévue au premier alinéa du présent article.

Un arrêté du représentant de l'Etat dans le département, auquel est annexé la convention mentionnée au premier alinéa, autorise la commune concernée à réaliser l'expérimentation. Le représentant de l'Etat dans le département en informe le ministre chargé du logement.

L'expérimentation est suivie et évaluée par le représentant de l'Etat dans le département. Au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

Article 10

Renforcer les pouvoirs du maire dans l'attribution de logements sociaux

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

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

2° Le sixième alinéa du II est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« La présidence de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est exercée par le maire ou son représentant, ou, lorsque la commission est créée dans les conditions du deuxième alinéa du I, par le membre mentionné au 4°. Lorsque la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements examine dans une même séance des attributions dans des logements situés dans plusieurs communes sans entrer dans le cas régis par le deuxième alinéa du I, la présidence est exercée successivement par les différents maires concernés. Lorsque le maire ou son représentant est absent, les membres désignés dans les conditions du 1° élisent en leur sein un président.

« Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, un membre de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles, élu par et parmi les membres mentionnés au 1°, est membre de droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant. » ;

3° Après le deuxième alinéa du III, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Lors de la mise en location de logements locatifs sociaux, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat :

« 1° Le maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou son représentant propose à la commission l'ordre de classement des candidats présentés pour l'attribution de chaque logement par les réservataires ou l'organisme de logement social ;

« 2° Le maire ou son représentant peut, en le motivant, s'opposer au choix de l'un des candidats s'il est manifestement susceptible de causer un trouble à l'ordre public. Cette opposition fait obstacle à l'attribution du logement à ce candidat. Les modalités d'application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'État.

« Le 1° et le 2° du présent III ne sont pas applicables aux maires des communes faisant l'objet d'un arrêté de carence mentionné à l'article L. 302-9-1, à l'exception de celles ayant conclu un contrat de mixité sociale mentionné à l'article L.302-8-1 dont elles respectent les engagements. » ;

4° Après le V, il est ajouté un VI ainsi rédigé :

« VI. – Lors de la mise en location initiale des logements d'une opération de logements locatifs sociaux, il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission de concertation. Celle-ci est chargée de suivre les programmes de constructions neuves jusqu'à leur date de livraison et de transmettre la liste des candidats qui seront proposés à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

« Cette commission est composée d'un représentant de chaque réservataire et de l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« Elle est présidée par le maire de la commune où sont implantés les logements en construction, ou par son représentant.

« Le présent VI ne s'applique pas lorsque la commune fait l'objet de l'arrêté mentionné à l'article L. 302-9-1, à l'exception de celles ayant conclu un contrat de mixité sociale mentionné à l'article L.302-8-1 lorsqu'elles en respectent les engagements. Il ne s'applique pas aux logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. »

II – A l'article L. 441-2-2 du même code, le premier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Tout rejet d'une demande d'attribution suivi d'une radiation de la demande effectuée dans les conditions prévues en application du 2° de l'article L. 441-2-9 doit être notifié par écrit au demandeur par le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

« En cas de gestion non déléguée des réservations, la décision de ne pas donner suite à la proposition d'un réservataire ou de changer l'ordre de priorité parmi les propositions effectuées doit être motivée. Elle est notifiée au réservataire par le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements. S'il conteste cette décision, le réservataire soumet le cas à la commission de coordination prévue au douzième alinéa de l'article L. 441-1-6. »

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la ville et du logement

Projet de loi visant la relance du logement

NOR : VLOL2612154L/Rose-1

EXPOSE DES MOTIFS

Le titre 1^{er} porte sur les mesures d'accélération de la construction.

Article 1^{er}. – Lancement d'un troisième programme national de renouvellement urbain (PNRU3)

L'article 1^{er} définit le cadre et les objectifs du troisième programme national de renouvellement urbain.

Lancé en 2004 et totalement achevé en 2021, le premier programme national de rénovation urbaine (PNRU), doté de 12 milliards d'euros (de 2004 à 2015), a permis la transformation de 546 quartiers situés en zone urbaine sensible. Lancé en 2009 et totalement achevé en 2025, le programme national de requalification de l'habitat dégradé (PNRQAD) doté de 380 millions d'euros, a permis la transformation de 25 quartiers de centre ancien. La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a institué le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Initialement doté de 5 milliards d'euros, il a été porté à 12 milliards d'euros (de 2014 à 2027) suite à la volonté de l'Etat de revenir au financement du NPNRU en 2018. Il est financé par Action Logement, les bailleurs sociaux à travers la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et l'Etat. Il permet une intervention lourde dans 447 quartiers prioritaires de la politique de la ville en métropole et dans les outre-mer.

Les partenaires financeurs de l'ANRU et les maires ont souligné la réussite de ces deux programmes nationaux de renouvellement urbain et appelé à la mise en œuvre d'un troisième programme, sous l'égide de l'ANRU, outil reconnu pour sa capacité à faire vivre un partenariat national et local efficace. En effet, si le PNRU, le PNRQAD et le NPNRU ont permis de répondre à de nombreux besoins en matière de renouvellement urbain, il subsiste un certain nombre de quartiers insuffisamment ou encore non traités, qu'il s'agisse des grandes métropoles comme des villes moyennes.

En effet, une partie du territoire national demeure confrontée à des vulnérabilités structurelles que la rénovation physique seule ne suffit plus à corriger : montée de l'économie parallèle, sentiment d'abandon de la puissance publique, fragilité des services publics du quotidien, désertification commerciale et médicale, enclavement, fractures éducatives, vieillissement du bâti privé.

Les émeutes de 2023, la situation financière et sociale de nombreux ménages, ainsi que l'analyse de l'ANRU démontrent qu'un socle minimal pré identifié de 150 quartiers en métropole et en outre-mer présente encore des besoins complémentaires d'intervention, dont plus de la moitié avec des enjeux forts, appellent un changement d'échelle. La reconquête républicaine et le rétablissement d'une présence exigeante de l'État deviennent un impératif.

L'aggravation de la ségrégation territoriale, la surexposition de ces quartiers au changement climatique et la prégnance des enjeux de sûreté et de sécurité justifient le lancement d'une nouvelle politique de renouvellement urbain résilient, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, mais également dans les quartiers et secteurs de centralité des villes moyennes en déprise pour lesquels des besoins sont déjà identifiés et les vulnérabilités constatées.

Par ailleurs, un risque de rupture de continuité entre le programme actuel, dont les engagements s'achèvent en 2027, et le futur programme est relevé par tous les acteurs, au regard de l'expérience de la transition entre le PNRU et le NPNRU.

Enfin, le renouvellement urbain constitue un levier important pour répondre à la crise du logement. Il a en effet pour objectif de remettre sur le marché des logements sociaux nouveaux ou requalifiés de qualité et contribue à la lutte contre l'habitat indigne par une intervention structurante sur l'habitat des quartiers anciens et les copropriétés dégradées.

A cette fin, l'article 1^{er} prévoit l'insertion dans la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'un chapitre II *ter* relatif au lancement du troisième programme de renouvellement urbain, décliné en quatre articles :

– l'article 9-4 lance le troisième programme national de renouvellement urbain selon une approche interministérielle articulée autour de six axes (la sécurité et la reconquête républicaine, les services publics du quotidien, la revitalisation économique et l'emploi, la transition écologique et la résilience climatique, la mixité sociale et le désenclavement, l'éducation, la culture et la jeunesse), intégrés dans les engagements inscrits dans les conventions de projet. La liste des quartiers éligibles sera fixée par un décret en Conseil d'Etat sur proposition du conseil d'administration de l'ANRU.

Il cible les mêmes objectifs et opérations que le NPNRU, notamment l'adaptation au changement climatique, la santé et l'adaptation au vieillissement, mais aussi les enjeux d'habitat, de sûreté, d'emploi et d'insertion, d'accès aux services publics, d'accès aux soins, de commerces et de développement économique. Ces projets doivent concourir à améliorer le cadre de vie des habitants afin de renforcer la cohésion sociale, le dynamisme et de soutenir la revitalisation durable de ces territoires. Ils doivent enfin intégrer les enjeux de gestion urbaine de proximité ;

– l'article 9-5 fixe le concours financier de l'ANRU au titre du troisième programme national de renouvellement urbain à 5 milliards d'euros. Les moyens affectés à l'ANRU à cette fin proviendront notamment des recettes mentionnées à l'article 12 de la loi du 1^{er} août 2003 ;

– l'article 9-6 étend au troisième programme national de renouvellement urbain le périmètre d'applicabilité des articles 8 et 9 de la loi du 1^{er} août 2003, prévoyant la participation de la Caisse des dépôts et consignations et le déplaçonnement dérogatoire au code général des collectivités territoriales des taux de subvention de l'ANRU aux collectivités. La participation de la Caisse des dépôts et consignations pourra s'effectuer sous la forme de prêts ou la mobilisation de fonds propres ;

– l'article 9-7 prévoit un décret en Conseil d'État pour définir les conditions de la mise en œuvre de l'approche interministérielle prévue à l'article 9-4 ;

– un article 10-5 étend la compétence de l'ANRU à la mise en œuvre de ce troisième programme national de renouvellement urbain ;

– enfin, un article 14-2 prévoit que, comme dans le NPNRU, les concours financiers pour les opérations de reconstitution de l'offre et de requalification des logements sociaux sont assimilés à des aides d'Etat, ce qui permet aux maîtres d'ouvrage de bénéficier des prêts de la Banque des territoires et de signer des conventions APL.

Article 2. – Opération d'intérêt local – secteurs à bâtir d'urgence pour la relance du logement et la réindustrialisation

Pour répondre efficacement à la crise du logement et mener une politique de l'offre rapide et ambitieuse, les territoires faisant face à des besoins particulièrement marqués de création de logements et/ou en matière d'aménagement et de réindustrialisation doivent pouvoir bénéficier d'un régime dérogatoire et accélérateur, permettant d'impulser la sortie de terre rapide de nouveaux projets. **L'article 2** prévoit la création d'un tel dispositif.

Parmi les freins identifiés à la création et à la production de logements et d'activités économiques figurent notamment :

– les dispositions contraignantes des règlements de certains plans locaux d'urbanisme communaux ou intercommunaux et des cartes communales en matière de destinations, de dimensions, de constructibilité, qui obligent à procéder à la révision ou à la modification du document avant que le projet ne puisse être autorisé au titre du droit des sols, faisant perdre plusieurs mois voire plusieurs années dans le cadre des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) ;

– certaines règles de construction, portant par exemple sur les obligations de création de places de stationnement, qui renchérissent le coût de certains projets, voire les remettent en cause notamment dans les secteurs de faible valeur de marché ;

– l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, qui doit être obtenu sur les projets de travaux situés dans les périmètres des abords, qui peuvent être extensifs et non compatibles avec les enjeux d'aménagement portés par les collectivités en zone urbanisée.

Pour remédier à ces obstacles et permettre la réalisation rapide de projets de construction, le I du présent article propose de permettre l'instauration d'opérations d'intérêt local (OIL), qui bénéficieraient d'un régime dérogatoire en faveur de la construction de logements, d'activités économiques et d'équipements publics.

Ces opérations sont situées dans certaines zones de territoires confrontés à des besoins particuliers en matière de logement et en matière de redynamisation de territoires. Ces besoins peuvent résulter de l'accueil d'activités économiques (par exemple les gigafactories ou les territoires de réindustrialisation), de dynamiques démographiques particulières susceptibles d'accroître les tensions sur le marché du logement, ou de l'implantation de projets d'intérêt national ou structurants (comme les nouveaux réacteurs nucléaires ou de grands projets d'infrastructures).

La détermination de ces opérations se fait à l'initiative des collectivités territoriales compétentes (établissement public de coopération intercommunale ou commune selon les cas, et quoiqu'il en soit avec l'accord expresse du maire de la commune concernée), sur la base d'une délibération motivée justifiant du périmètre et de l'intérêt général. Les secteurs sont ensuite arrêtés par le préfet de département.

Ces opérations devront privilégier les espaces déjà urbanisés, afin de ne pas inciter à l'extension urbaine non maîtrisée. A ce titre, ils ne pourront pas inclure des zones naturelles, agricoles ou forestières ou autres secteurs non urbanisés.

La proposition d'OIL sera soumise à l'avis expresse du préfet qui appréciera la compatibilité de la proposition avec les enjeux locaux et les objectifs fixés par la loi.

L'identification d'opération d'intérêt local emportera plusieurs effets dérogatoires en matière de règles d'urbanisme, de construction et de protection du patrimoine exclusivement sur le périmètre de l'OIL :

– l'application du règlement du PLU ou du PLUi sera levée intégralement, à l'exception des règles relatives aux servitudes d'utilité publique (notamment risques inondation, incendie...) et à la mixité sociale. S'appliquera en lieu et place uniquement le « socle » de règles du règlement national d'urbanisme (RNU), relatives notamment à la sécurité et salubrité publiques, à l'assainissement et l'eau potable ou encore à la prévention des nuisances graves ;

– l'application de certaines règles du code de la construction et de l'habitation sera levée ;

– là où l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France est aujourd'hui requis dans les périmètres des abords, seul son avis simple sera désormais requis, le préfet restant garant de la prise en compte des enjeux en matière de préservation du patrimoine et des paysages ;

– en contrepartie de ces nombreuses dérogations, une servitude de résidence principale s'imposera aux logements créés, afin d'assurer que l'accélération et la simplification de la construction bénéficiera à l'accueil des populations permanentes en complément de l'application du dispositif de relance de l'investissement locatif « Jeanbrun ».

Ainsi, les autorisations d'urbanisme au bénéfice des projets continueront à être délivrées par l'autorité compétente (en règle générale, le maire), mais seront instruites uniquement au regard du socle de règles « allégées » décrites plus haut et résultant du régime dérogatoire créé.

Le II prévoit d'habiliter le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance des mesures relevant du domaine de la loi afin de simplifier et de clarifier les procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme, des documents de planification et des documents sectoriels pour permettre l'accueil d'un projet revêtant un caractère d'intérêt général ou d'utilité publique.

En effet, il existe dans le droit en vigueur une multitude de procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour accueillir des projets. Elles se sont multipliées et se sont ouvertes à de nouveaux types de projets, industriels par exemple récemment avec les projets d'intérêt national majeur (PINM). Par ailleurs, si la déclaration de projet est fortement mobilisée par tous les acteurs compétents, à l'inverse, la procédure intégrée est peu mise en œuvre. Ainsi, la procédure intégrée pour le logement, prévue à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme, aurait ainsi été utilisée moins de dix fois.

Ces procédures sont toutefois indispensables. En effet, pour voir le jour, un projet de construction doit respecter les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur son territoire d'implantation et être autorisé conformément à celles-ci. Il arrive qu'il nécessite la mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme (SCoT, PLU) ou des documents de planification régionale (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDUC) ou encore de documents sectoriels (PPR, SDAGE, etc.).

Néanmoins, cette multiplicité de procédures génère une grande complexité et un manque de lisibilité pour les porteurs de projets. Cette situation s'avère contreproductive et mériterait d'être rationalisée. C'est le sens de l'habilitation proposée par le Gouvernement. Une telle réforme a pour objectif de simplifier la tâche des collectivités et des porteurs de projet, au service de projets d'intérêt général, et de renforcer la sécurité juridique des procédures et la stabilité des normes en matière d'urbanisme.

Article 3. – Unifier les formalités des autorisations d'urbanisme

L'**article 3** prévoit d'habiliter le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance des mesures relevant du domaine de la loi afin de clarifier et d'harmoniser le régime des autorisations d'urbanisme et de rassembler les formalités prévues par le livre IV du code de l'urbanisme dans une procédure unique. En effet, au gré des évolutions législatives et réglementaires, la répartition entre les projets nécessitant un permis de construire et des projets soumis à déclaration préalable est devenue moins lisible pour les porteurs de projets au risque de mettre à mal l'objectif de lisibilité du droit et de sécurité juridique des projets.

Les conséquences de cette répartition aujourd'hui tiennent par exemple à une confusion des délais d'instruction, ou au contenu des pièces constitutives du dossier demandé pour un projet. Le manque de cohérence et de lisibilité du corpus de règles applicables est susceptible d'être facteur d'insécurité juridique et de contentieux car il nuit aujourd'hui à la bonne information du public et à la compréhension du cadre dans lequel les projets peuvent être menés.

Ainsi, l'objectif poursuivi par le Gouvernement est de rendre plus accessibles et efficaces les outils relatifs à l'occupation et au droit des sols, en cohérence et dans le respect des politiques publiques interministérielles qui concernent l'amélioration et la qualité du cadre de vie des habitants. Le Gouvernement propose ainsi de réformer le régime des autorisations d'urbanisme en rassemblant les formalités existantes afin de redonner toute la cohérence juridique à ce régime et au corpus de règles qui lui est applicable, avec la garantie d'améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets au service des habitants.

Article 4. – Renforcement du statut du bailleur privé

Conformément au plan « Relance logement » du Gouvernement présenté le 23 janvier dernier, l'article 4 aménage le dispositif fiscal « Relance logement » créé par la loi de finances pour 2026 afin de relancer la construction de logements neufs et faciliter les travaux de rénovation des logements anciens.

Afin d'encourager la rénovation de logements du parc privé pour proposer davantage de logements abordables sur le marché locatif, les conditions qui déterminent l'éligibilité au dispositif pour les logements anciens sont assouplies.

Les acquisitions de logements anciens pourront ainsi bénéficier du dispositif d'amortissement dès lors que les travaux d'amélioration dont le coût représente au moins 20 % du coût total de l'opération, et non plus 30 %, et l'atteinte d'un niveau satisfaisant de performance énergétique correspondant *a minima* à la classe D sans exiger de satisfaire les critères d'une réhabilitation lourde, lesquels visent un niveau de performance énergétique et environnementale correspondant aux classes A ou B.

Pour favoriser la sobriété foncière par le recyclage du bâti existant, le dispositif est également étendu aux acquisitions de locaux non affectés à l'habitation pour être transformés en logement sous les mêmes conditions de travaux et de performance énergétique.

Enfin, la condition de bâtiment d'habitation collectif dans le volet ancien du dispositif est supprimée, afin de permettre la lutte contre la vacance et la remise sur le marché locatif des maisons individuelles.

Article 5. – Accompagner la transformation du quartier d'affaires de La Défense

La Défense, premier quartier d'affaires en Europe et le 4^{ème} quartier d'affaires mondial, concentre des atouts majeurs et structurants pour l'économie française. Il reçoit 1/3 du CAC40, 200 000 salariés, 50 000 habitants et 70 000 étudiants, et attire vers la France les investissements et les grands sièges internationaux. Quartier stratégique, fruit d'une opération d'aménagement d'intérêt national (OIN), La Défense fait néanmoins face à trois grands défis :

– lutter contre le taux de vacance, structurellement élevé dans les bureaux et renforcé par les effets de la crise de la covid 19 ;

– régénérer son outil d'intervention publique, l'établissement public Paris La Défense, dont le modèle économique doit évoluer pour permettre de faire face aux coûts d'entretien et d'investissements croissants ;

– créer un sursaut d’attractivité, par la diversification de la programmation du quartier et son adaptation au changement climatique, afin de sortir de la logique « tout-bureau » et créer un secteur à visiter et à vivre.

Dans cette perspective, une réflexion prospective en « Atelier des territoires », tout au long de l’année 2025, a notamment permis de dégager de grandes orientations urbaines consensuelles. La stratégie renouvelée doit désormais être accompagnée d’une adaptation des outils mobilisables au service de cette opération d’intérêt national. A cette fin, le présent article a pour objectif principal d’accroître l’efficacité de l’action menée par l’établissement public Paris La Défense en prévoyant :

– de donner à l’établissement public la capacité d’exercer sa mission de gestion des espaces publics sur la totalité du périmètre de l’OIN 1, de manière à garantir aux usagers un niveau constant de qualité du cadre de vie ;

– d’élargir la compétence donnée à Paris La Défense pour créer des filiales ou acquérir des participations dans des sociétés dont l’objet concourt à la réalisation de ses missions ;

– d’allonger la durée du projet urbain partenarial et d’en clarifier les conditions d’instruction ; il s’agit d’un outil souple qui permet à la fois d’organiser le financement de petites opérations de construction mais aussi d’opérations de grande envergure, nécessitant d’offrir la faculté de porter sa durée à 20 ans (cette faculté ne serait pas restreinte aux projets portés par l’établissement public Paris la Défense) ;

– d’expérimenter pendant 5 ans un certificat de projet qui précisera les procédures d’autorisation à mettre en œuvre et les délais applicables pour sécuriser la conception des projets de transformation au sein de l’OIN. Il cristallisera le droit applicable pour une période de 18 mois.

Le titre 2 porte sur les mesures d’accélération des rénovations de logements.

Article 6. – Clarification des obligations de mise en conformité énergétique des logements mis en location

L’article 6 entend clarifier les obligations de mise en conformité énergétique des logements mis en location.

La rénovation énergétique des logements constitue un axe prioritaire de la transition écologique. La dynamique de rénovation des logements a été significativement renforcée par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « climat et résilience »). Le présent projet de loi entend apporter des aménagements aux dispositions en vigueur afin de permettre la résolution des difficultés rencontrées par les bailleurs dans la réalisation des travaux. Il apporte également des clarifications nécessaires pour renforcer la sécurité juridique dans le cadre de la relation locative.

Le présent article clarifie ainsi les obligations de mise en conformité énergétique des logements mis en location et les conditions dans lesquelles le respect de ces obligations sont satisfaites.

Premièrement, il clarifie l'application des échéances issues du calendrier de la décence énergétique, en précisant qu'elles s'appliquent aux baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits postérieurement à l'entrée en vigueur de ces échéances, ce qui exclut les baux en cours. Une seule exception à ce principe concerne les baux en cours conclus avec des bailleurs personnes morales (autres que des sociétés civiles immobilières familiales), qui sont des baux conclus pour une durée minimale de six ans. Dans ce cas, les logements devront respecter le niveau de performance énergétique exigible en application de ce calendrier au plus tard trois ans après leur conclusion, leur renouvellement ou leur reconduction tacite.

Deuxièmement, il prévoit que le logement est réputé énergétiquement décent si son propriétaire peut attester de la réalisation de tous les travaux de rénovation énergétique techniquement et juridiquement réalisables. Dans le cadre des copropriétés, le logement est réputé conforme durant dix-huit mois si les travaux ne peuvent pas être réalisés du fait d'un refus de l'assemblée générale des copropriétaires, malgré les diligences du bailleur en faveur de leur réalisation.

Troisièmement, il prévoit qu'un logement est réputé énergétiquement décent durant la réalisation de travaux de rénovation énergétique lorsque le syndic de copropriété ou le propriétaire a signé un contrat engageant ces travaux. Le délai de réalisation de ces travaux doit être raisonnable et est limité au maximum à cinq ans pour les logements en copropriété et à trois ans pour les maisons individuelles ou les logements se situant dans un immeuble collectif ne relevant pas du statut de la copropriété, à compter de la conclusion du contrat.

Quatrièmement, il prévoit qu'un logement est réputé énergétiquement décent s'il est protégé au titre des monuments historiques.

Il sécurise par ailleurs le propriétaire si le locataire fait obstacle à la réalisation des travaux qui permettraient la mise en conformité du logement avec l'obligation de décence énergétique. Dans ce cas, le locataire ne pourra se prévaloir de la possibilité de saisir le juge aux fins de réalisation des travaux de rénovation énergétique.

Le présent article modifie de même l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 afin que la réduction de loyer pouvant être prononcée par le juge jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité tienne compte de la diligence du bailleur et n'excède pas le préjudice subi par le locataire.

Il prévoit enfin des dispositions transitoires en matière de contentieux portant sur l'exécution de travaux de mise en conformité avec la décence énergétique pour traiter des instances pendantes engagées à compter du 1^{er} janvier 2025, date d'entrée en vigueur de la première échéance du calendrier de la décence énergétique, ainsi que des décisions définitives rendues entre le 1^{er} janvier 2025 et la date de promulgation de la présente loi.

Article 7. – Revalorisation du patrimoine bâti ancien des bailleurs sociaux

L'article 7 crée deux dispositifs de modification des plafonds de ressources et des loyers maximaux des logements locatifs sociaux en contrepartie d'investissement des bailleurs dans la rénovation des logements pour le premier dispositif, dans la production nouvelle de logements en partie très sociaux pour le second.

Le premier dispositif ouvre, en contrepartie de travaux de rénovation énergétique ambitieux, une possibilité de prévoir par avenant à la convention APL l'augmentation des loyers ou redevances maximum après travaux des logements, dans la limite des plafonds actuels des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), aux prêts locatifs à usage social (PLUS) ou aux prêts locatifs sociaux (PLS), et dans des proportions entre types de logements sociaux précisés dans une autorisation préalable aux travaux. En revanche, contrairement au dispositif « seconde vie », il n'ouvre pas droit aux avantages fiscaux de TVA à taux réduit et de recharge des droits à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Pour mémoire, le dispositif « seconde vie » ne concerne que des rénovations de grande ampleur, portant l'ambition d'une remise à neuf d'un patrimoine ancien particulièrement dégradé. Il implique un saut d'étiquette important, de E, F ou G à A ou B, pour des travaux estimés à environ 100 000 € par logement. Aussi, un segment important du parc social n'est plus couvert par un dispositif d'aide à la rénovation par l'État. En effet, compte tenu de la qualité d'origine du bâti et des éventuels travaux déjà réalisés, le dispositif « seconde vie » et les conditions qu'il impose excluent de nombreuses opérations de rénovation nécessaires.

La gamme des dispositifs de soutien à la rénovation énergétique du parc social est donc complétée par un dispositif équilibré, plus souple, moins exigeant en matière de gain énergétique mais n'ouvrant pas droit aux avantages fiscaux.

Pour soutenir ces opérations de rénovation, le dispositif donne la possibilité aux préfets ou aux délégataires des aides à la pierre de prendre un avenant à la convention APL pour augmenter les loyers ou redevances maximums après travaux et de modifier la répartition des logements ainsi rénovés par produit selon la répartition qui aura été autorisée dans la décision préalable aux travaux.

Le dispositif porte sur le patrimoine de plus de quarante ans, dont le financement est intégralement amorti. Un décret précisera ses conditions d'application.

Le second dispositif ouvre la possibilité, au préfet ou au délégataire des aides à la pierre, d'augmenter les loyers dans les logements existants, lorsque les loyers pratiqués sont significativement sous les loyers maximaux de l'offre nouvelle actuelle, dans le cas d'investissements particulièrement importants du bailleur pour le développement d'une offre nouvelle très sociale. Il s'agit ainsi, sur un nombre très limité d'opérations particulièrement coûteuses qui ne peuvent être équilibrées par les subventions publiques, d'autoriser le bailleur à compenser son déficit d'opération par une augmentation des recettes locatives dans une fraction du parc existant.

Par cette mesure, le Gouvernement entend faciliter la production de logements locatifs très sociaux sur des territoires où cette offre peut faire défaut, tout en favorisant la mixité du parc dans les territoires très dotés.

Dans ces deux dispositifs, les locataires en place ne seront pas concernés par ces augmentations de loyer, qui n'auront d'effet qu'à la relocation des logements. Le droit au maintien dans les lieux est donc garanti. A la relocation, les loyers mentionnés dans les nouveaux baux seront réévalués.

Le titre 3 porte sur les mesures relatives à certaines compétences des collectivités.

Article 8. – Renforcement du statut des autorités organisatrices de l’habitat et des prérogatives des délégataires des aides à la pierre

L’article 8 renforce le statut des autorités organisatrices de l’habitat (AOH), accroît les possibilités de délégation des aides à la pierre et renforce les prérogatives des délégataires.

83 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, 27 départements et la Ville de Paris sont aujourd’hui délégataires des aides à la pierre et exercent à ce titre, par délégation de l’État, des compétences en matière de logement. Par ailleurs, 8 EPCI à fiscalité propre sont aujourd’hui reconnus AOH.

Afin d’affirmer le rôle de chef de file des politiques de l’habitat des métropoles et des communautés urbaines, le présent article leur confère automatiquement d’une part, le statut d’AOH, créé par la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l’action publique locale (dite « loi 3DS »), et d’autre part, les compétences en matière d’attribution des aides pour le parc locatif social et en faveur de l’habitat privé par délégation de l’Etat. Les statuts d’AOH et de délégataire des aides à la pierre sont ainsi unifiés, attribués automatiquement aux métropoles et aux communautés urbaines, et ouverts de manière facultative aux communautés d’agglomération et aux communautés de communes dotées d’un PLH exécutoire et aux départements qui en font la demande. Le statut d’AOH et la délégation sont par ailleurs ouverts aux départements de la Guadeloupe ou de La Réunion, au département-région de Mayotte ainsi qu’aux collectivités territoriales de Guyane et de Martinique, dans les mêmes modalités que celles applicables aux départements de métropole.

Afin de mieux répondre aux besoins spécifiques des territoires représentés par les autorités organisatrices de l’habitat délégataires des aides à la pierre, le présent article prévoit une extension du champ de leurs délégations en leur permettant :

– dans les nouvelles conventions conclues en application de l’article L. 353-1 du code de la construction et de l’habitation, et ouvrant droit aux aides personnelles au logement (dite « convention APL »), de déroger au paramètre de calcul du loyer maximal de la convention APL correspondant au « loyer de zone », à l’exception de ceux financés en prêts locatifs aidés d’intégration (PLAI) ;

– de mutualiser les crédits qui leur sont délégués au titre du financement du logement locatif social, par le Fonds national des aides à la pierre ou par l’État, qu’ils soient dédiés à l’offre nouvelle, à la réhabilitation, à la rénovation, à la démolition de logements sociaux ou aux actions d’accompagnement, et de les employer en fonction de leurs priorités locales ;

– de modifier par avenant les conventions APL portant d’une part sur les logements locatifs sociaux ou logements-foyers faisant l’objet de travaux de rénovation importants, sur le modèle du dispositif « seconde vie », avec des conditions de mise en œuvre allégées, et d’autre part sur les logements existants, dont les loyers maximaux inscrits dans la convention sont sensiblement inférieurs aux valeurs maximales réglementaires, sous réserve d’investissements particulièrement importants du bailleur pour le développement de l’offre nouvelle très sociale, dans le cadre des dispositifs créés à l’article 7 de ce projet de loi visant à revaloriser le patrimoine ancien du parc social ;

- d'autoriser les ventes et les démolitions de logements locatifs sociaux, ainsi que les autorisations de mise en location de logements sociaux pour un usage autre que l'habitation ;
- de résilier par anticipation les conventions APL.

Le présent article confirme l'Etat dans sa mission de suivi et d'évaluation de la politique publique, en imposant aux AOH délégataires d'utiliser les systèmes d'information relatifs à l'emploi des aides à la pierre mis à disposition par l'Etat - ou des outils tiers interfacés - afin de permettre au délégant le suivi des crédits délégués, et à l'administration de suivre la production de logements sociaux via un outil unique.

Il est également prévu que la convention de délégation précise annuellement les parts de droits à engagement allouées au parc social et au parc privé, dans le respect des objectifs nationaux et de leur déclinaison par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Dans une logique de simplification, le présent article fusionne, au sein de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions relatives aux délégations des aides à la pierre accordées aux EPCI à fiscalité propre (aujourd'hui dans ce même article L. 301-5-1 du CCH), aux délégations des aides à la pierre accordées aux départements (aujourd'hui à l'article L. 301-5-2) et aux autorités organisatrices de l'habitat (aujourd'hui à l'article L. 301-5-1-3).

Article 9. – Délégation aux EPCI de la gestion du contingent de l'Etat et de compétences en matière de droit au logement opposable (DALO) - expérimentation de délégation aux communes

L'article 9 donne davantage de pouvoirs aux maires en autorisant, à titre expérimental et au profit des communes volontaires, une délégation des compétences de l'Etat en matière de DALO, de gestion du contingent de l'Etat, à l'exception des logements réservés aux agents civils et militaires, et de signature de la convention entre Action logement services et le représentant de l'Etat dans le département.

Ces communes volontaires devront être membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement et d'habitat. En contrepartie de la mise à sa disposition de leviers de la politique de l'habitat, la commune assumera les mêmes responsabilités que l'Etat en matière de relogement des ménages dont le droit au logement opposable (DALO) a été reconnu, en particulier l'instruction, le suivi et l'exécution du contentieux relatif au DALO ainsi que le paiement des astreintes prononcées par le juge lorsque les requérants n'ont pas été relogés.

L'article 9 ouvre aussi la possibilité de déléguer les mêmes compétences dans les mêmes conditions aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de logement et d'habitat. Une disposition de mise en cohérence supprime donc la possibilité de délégation accordée actuellement aux seuls EPCI délégataires des aides à la pierre.

Cette mesure, qui ne s'applique qu'aux nouvelles conventions de délégation, permet d'accorder cette délégation aux territoires qui en feraient la demande et de renforcer le rôle de chef de file des EPCI en matière d'attribution de logements sociaux, notamment ceux connaissant de forts enjeux en matière de mixité sociale et de politique de peuplement. De plus, elle permet à un plus grand nombre d'EPCI de bénéficier des compétences précitées.

Enfin, l'article 9 vise à simplifier les échanges d'informations entre les bailleurs sociaux, le groupement d'intérêt public pour le système national d'enregistrement de la demande de logement social (« GIP-SNE ») et l'administration fiscale.

Il met en place des échanges d'informations directs entre l'administration fiscale et le GIP-SNE, au bénéfice des bailleurs, afin d'éviter des redondances inutiles de transfert d'informations, et donc afin de réduire les coûts de gestion supportés en bonne partie par les bailleurs sociaux.

Il supprime le comité d'orientation placé auprès du GIP-SNE, qui occasionne une charge administrative inutile pour les bailleurs sociaux. Au demeurant, la comitologie demeurera suffisamment développée pour répondre aux besoins d'échanges sur les missions confiées au GIP-SNE.

Il permet à l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) de se voir transmettre directement par le GIP-SNE des informations auxquelles elle a déjà accès au titre de la loi, mais qu'elle doit demander à chaque bailleur social, alors même que le GIP-SNE dispose déjà de ces mêmes informations. Il s'agit donc d'appliquer le principe « dites-le nous une fois », en réduisant les formalités administratives et les coûts de gestion supportés par les bailleurs sociaux.

Il simplifie les modalités de mise à disposition de données publiques aux fins de recherche scientifique notamment en permettant aux agents de l'Etat chargés des politiques sociales du logement, de l'Union sociale pour l'habitat, de l'ANCOLS et de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable de croiser les données du GIP SNE avec celles issues du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux.

Article 10. – Renforcer les pouvoirs du maire dans l'attribution des logements sociaux

L'article 10 renforce les pouvoirs du maire dans l'attribution des logements sociaux. Les premières attributions des nouveaux logements sociaux marquent durablement le peuplement d'un programme et peuvent être préparées finement en amont, sans contrainte de vacance des logements pour le bailleur social. Le maire, qui connaît parfaitement son territoire, est l'acteur central qui peut les préparer avec la plus grande légitimité.

Le présent article lui permet d'agir à la fois en amont de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), en disposant d'un pouvoir de proposition des candidats à l'attribution d'un logement social, et à l'occasion de la commission d'attribution, en lui accordant un poids plus important dans le choix final du candidat retenu, par la proposition de classement des candidats et l'introduction d'un droit de veto.

Il semble aussi utile de rappeler que tous les trois ans, la CALEOL opère en zone tendue un examen de l'occupation du logement qui permet de s'assurer que le locataire continue à remplir toutes les conditions prises en compte au moment de l'établissement de son bail et qu'il continue à remplir toutes les conditions pour conserver le droit au maintien dans les lieux, dans une logique d'amélioration des parcours résidentiels au sein du parc social.

Concernant la première mise en location des logements, il est prévu la création d'une commission de concertation présidée par le maire, où les acteurs s'accorderont sur le peuplement des programmes neufs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements des agents civils et militaires du contingent préfectoral, dont l'attribution demeure de la compétence de l'Etat.

Le présent article ne s'applique pas aux communes qui ne satisfont pas à leurs obligations au titre de la solidarité et du renouvellement urbain (communes dites « carencées SRU »), sauf à celles qui ont signé un contrat de mixité sociale et qui en respectent les objectifs de production. En cas de non-respect des engagements du contrat de mixité sociale, il est prévu que la commune ne puisse plus bénéficier de ces nouveaux pouvoirs.