

PROJET DE LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR)

BILAN – Texte définitif

CALENDRIER :

- **Décision Conseil constitutionnel : 20 mars 2014**
- **Promulgation de la loi : 24 mars 2014**

Titre Ier : Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable

Chapitre Ier : Les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé

- **ARTICLE 1^{er} (Ex-article 1^{er})** : Modification de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
 - **Contenu du contrat de location** (contrat type)
 - Possibilité pour le locataire d'intenter une **action judiciaire afin d'obtenir une diminution de loyer**
 - **Etat des lieux** (modèle type)
 - **Dossier de diagnostic technique**
 - **Sur les pénalités prévues dans le bail** : Interdiction d'introduction dans le bail des clauses relatives aux pénalités contractuelles.

A noter : un amendement à l'AN avait prévu que le bail peut comprendre une clause prévoyant des pénalités pour retard de paiement de loyer. Cette disposition permettait de rééquilibrer quelque peu les relations bailleur/locataire. Le Sénat a supprimé cette disposition. Le Gouvernement et la majorité parlementaire n'ont pas accepté de le réintroduire.

- **Rémunération des intermédiaires**: Les honoraires correspondant à la rédaction du bail et de l'état des lieux sont partagés entre bailleur et preneur mais la part du locataire doit être inférieure à celle du bailleur et sera plafonnée par décret. Le reste de la rémunération est à la charge exclusive du bailleur.
- **Vétusté, travaux d'amélioration, droits et obligations du locataire** (sanction des travaux abusifs, accès aux lieux loués)
- Le **délai de prescription** est porté à trois ans pour l'ensemble des actions en paiement dérivant d'un contrat de bail, à l'exception des actions en révision de loyer qui sont prescrites au terme d'un délai d'un an
- **Sous-location** : transmission par le locataire de l'accord du bailleur et la copie du bail en cours au sous-locataire
- Encadrement juridique de la **colocation**

Dans leur recours au Conseil constitutionnel, les députés UMP ont soulevé l'atteinte aux conditions d'exercice du droit de propriété et à la liberté contractuelle.

Le Conseil constitutionnel a considéré que les atteintes au droit de propriété et à la liberté contractuelle ne sont pas disproportionnées à l'objectif poursuivi et, par conséquent, que l'article 1^{er} n'est pas inconstitutionnel.

- [ARTICLE 2 \(Ex-article 1^{er} bis A\)](#) : Rapport du Gouvernement au Parlement sur la possibilité de réviser les caractéristiques du logement décent.
- [ARTICLE 3 \(Ex-article 1^{er} bis B\)](#): Modalités de l'obligation d'installer des **détecteurs de fumée** dans les lieux d'habitation (obligation uniquement pour le propriétaire et non plus pour le locataire)
- [ARTICLE 4 \(Ex-article 1^{er} bis\)](#) : Extension de la **co-titularité du bail** et des droits en découlant aux partenaires liés par un Pacs (amdt D. Nachury adopté à l'AN)
- [ARTICLE 5 \(Ex-article 2\)](#) :
 - **Vente à la découpe** : les dispositions relatives aux ventes à la découpe sont étendues aux immeubles vendus par lot de plus de 5 logements (actuellement 10 logements)
 - **Encadrement du congé pour vente ou pour reprise**
 - **Durée du préavis** : Elargissement des cas de préavis d'un 1 mois (zones tendues, tous les locataires dont l'état de santé justifie un changement de domicile, allocataires de l'AAH, bénéficiaires du RSA et à locataires s'étant vus attribuer un logement social)
 - Modalités du droit de priorité des communes dans l'achat d'un bien
- [ARTICLE 6 \(ex-article 3\) : Encadrement des loyers – Dépôt de garantie – Dossier du locataire](#)
 - **Encadrement des loyers et observatoires locaux des loyers**
 - Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales. Dans les zones tendues (plus de 50 000 habitants, dans lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants), ils sont obligatoires.
 - Sur la base de leurs travaux, le Préfet devra fixer un **loyer de référence** (loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés), un **loyer de référence majoré** (d'un niveau de plus de 20% par rapport au loyer médian de référence) et un **loyer de référence minoré** (d'un niveau de moins de 30% du loyer médian de référence), exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.
 - Le loyer de tout logement du parc privé mis en location dans ces zones devra être compris entre le loyer de référence minoré et le loyer de référence majoré. Un complément de loyer peut être appliqué en raison des caractéristiques du logement.
 - **Conditions de révision du loyer**, notamment au regard du loyer médian de référence.
 - **Modalité d'application du décret annuel d'encadrement des loyers**
 - Renforcement des attributions des **commissions départementales de conciliation**
Obligation pour le bailleur ou son mandataire de transmettre gratuitement une **quittance** au locataire
 - **Modalité de restitution du dépôt de garantie**: possibilité pour le propriétaire de conserver jusqu'à 20% du dépôt de garantie au-delà du délai légal de restitution jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble ; pénalité de 10% du loyer en cas de rétention au-delà du délai légal (*disposition identique dans PJJ Lefèbvre*)
 - **Pièces à fournir par le candidat à la location et la caution personne physique** : la liste de ces pièces sera définie par décret (actuellement seules les pièces interdites sont déterminées) ; renforcement des sanctions.
 - Modalités de transmission des pièces justificatives des charges récupérables
 - Suppression de la nécessité d'un agrément pour les associations représentatives des locataires siégeant à la commission nationale de concertation.
- [ARTICLE 7 \(Ex-article 3 bis\)](#) : Rapport du Gouvernement au Parlement sur la possibilité de sanctuariser les dépôts de garantie.

- **ARTICLE 8 (Ex-article 4) : Rapports bailleurs / locataires dans les logements meublés**
 - Les dispositions de la loi de 1989 s'appliquent également aux logements meublés résidence principale en tenant compte des spécificités (inventaire du mobilier, durée du bail, préavis, encadrement du loyer, imputation des charges locatives).
 - Notion de **décence** introduite dans la définition d'un logement meublé.
 - Application du dispositif **d'encadrement de loyers**
- **ARTICLE 9 (Ex-article 4 bis A) :** Lorsque le locataire est un étudiant, une personne de moins de trente ans ou une personne titulaire d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, celui-ci peut donner congés à tout moment sous réserve de respecter un préavis d'un mois.
- **ARTICLE 10 (Ex-article 4 bis) :** La déclaration préalable de **location d'un meublé de tourisme** n'est pas obligatoire s'il s'agit de la résidence principale du loueur qu'il occupe au moins 8 mois par an.
- **ARTICLE 11 (Ex-article 4 ter) :** Les intermédiaires ont l'obligation de rappeler aux loueurs leurs obligations en matière de logements soumis au dispositif du changement d'usage. Les bailleurs doivent alors faire une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations
- **ARTICLE 12 (Ex-article 5) :** Adaptations rédactionnelles pour l'application des dispositions relatives aux baux d'habitation à loyer modéré et aux baux de la loi de 1948.
- **ARTICLE 13 (Ex-article 5 bis) :** Statut des résidences universitaires à caractère social
- **ARTICLE 14 (Ex-article 6) :** dispositions transitoires pour les contrats en cours

Articles sur le changement d'usage des logements / location de meublés de courte durée :

- **ARTICLE 15 (Ex-article 6 bis) :** Extension des pouvoirs des agents assermentés du service du logement à Paris et en petite couronne.
 - **ARTICLE 16 (Ex-article 6 ter) :** Autorisation préalable de changement d'usage pour la **location de meublés de courte durée** et mise en place d'un régime d'autorisation temporaire pour ce type de location.
 - **ARTICLE 17 (Ex-article 6 quater) :** Extension du régime d'autorisation préalable de changement d'usage aux zones franches urbaines
 - **ARTICLE 18 (Ex-article 6 quinquies) :** Possibilité pour les communes de percevoir le produit des amendes et astreintes résultant de l'infraction aux règles sur le changement d'usage
 - **ARTICLE 19 (Ex-article 6 sexies) :** Accord de l'assemblée générale des copropriétaires avant la demande de changement d'usage pour la location de meublés de courte durée.
- ARTICLE CENSURE PAR LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL**
- **ARTICLE 20 (Ex-article 7) :** Cohérence au sein du code de la construction et de l'habitation concernant les logements meublés.
 - **ARTICLE 21 (Ex-article 7 bis) :** étend les compétences du **bureau central de tarification à l'assurance habitation**, en cas de refus d'un assureur.
 - **ARTICLE 22 (Ex-article 7 ter) :** Rapport du Gouvernement au Parlement sur le dispositif de défiscalisation dit « Censi-Bouvard » portant sur l'investissement immobilier destiné à la location meublée dans des résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées, des résidences avec services pour étudiants, des résidences de tourisme classée ou des établissements de santé.

Chapitre II : Mettre en place une garantie universelle des loyers

- **ARTICLE 23 (Ex-article 8) : Mise en place d'une garantie universelle des loyers (GUL) à compter du 1^{er} janvier 2016 - Création d'un EPA « Agence de la GUL »**
- Le texte initial du Gouvernement a été complètement réécrit lors de l'examen au Parlement, en première puis en seconde lecture. Le Sénat a même mis en place un groupe de travail pendant la navette parlementaire.
- Initialement, la GUL devait être financée par une taxe sur les revenus locatifs (1,5% du montant du loyer annuel) acquittée à parts égales par le bailleur et le locataire. Cette GUL devait donc s'appliquer à tous pour seulement 2,5% d'impayés en moyenne.
- Dans le dispositif final, la GUL n'est plus obligatoire : le bailleur peut choisir d'y renoncer. La GUL est subordonnée à de nombreuses conditions (situation du bailleur, situation du locataire, conditions d'enregistrement du bail). Des sanctions sont prévues à l'encontre du bailleur et du locataire en cas de fraude. Des organismes *ad hoc* peuvent être agréés pour mettre en œuvre la GUL.
- Un décret doit fixer les modalités d'application de la GUL.

Chapitre III : Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier

- **ARTICLE 24 (Ex-article 9) :** Modification de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce (dite Loi Hoguet)
- **Extension du champ d'application de la loi Hoguet**
- **Les cartes professionnelles sont délivrées par les CCIT et non plus par la préfecture**
- **Obligation de formation continue pour le renouvellement de la carte professionnelle**
- **Agents commerciaux :** condition de compétences et encadrement de leur activité
- **Relations professionnels / client :** renforcement des obligations d'information (notamment rémunération de l'intermédiaire) ; limitation par décret du montant de l'indemnité due par le client qui vend lui-même son bien en dépit de la clause d'exclusivité ; mandat exclusif pour les marchands de liste
- **Interdiction de la reconduction tacite des mandats exclusifs**
- **Encadrement et contrôle des activités :** création d'un **Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières** (rôle consultatif) ; règles de **déontologie** (confidentialité) ; **responsabilité disciplinaire** avec création des commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.

Chapitre IV : Améliorer la prévention des expulsions

Section 1 : Traiter les impayés le plus en amont possible

- **ARTICLE 25 (Ex-article 10 A) :** **Extension de la trêve hivernale jusqu'au 31 mars** (amdt CRC Sénat)
- **ARTICLE 26 (Ex-article 10 B) :** Introduction dans le code pénal d'une nouvelle incrimination pour réprimer les expulsions illégales (sans le concours de l'Etat, à l'aide de manœuvres, menaces...)
- **ARTICLE 27 (Ex-article 10) :** obligation pour les bailleurs personnes morales de saisir la CCAPEX en cas d'impayé, avant toute expulsion ; dispositions relatives au traitement du

surendettement ; dispositions relatives au maintien des APL pour les allocataires de bonne foi ; augmentation des « délais de grâce » accordés par le juge

Section 2 : Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement

- **ARTICLE 28 (Ex-article 11)** : élaboration d'une charte de prévention dans chaque département, renforcement du rôle des CCAPEX.
- **ARTICLE 29 (Ex-article 11 bis)** : Rapport du Gouvernement au Parlement sur les modalités de calcul de l'APL

Chapitre V : Faciliter les parcours de l'hébergement au logement

Section 1 : Accueil, hébergement, accompagnement vers le logement

Sous-section 1 : Consacrer juridiquement les **services intégrés d'accueil et d'orientation** (SIAO)

- **ARTICLE 30 (Ex-article 12)** : Création d'un cadre juridique pour les SIAO
- **ARTICLE 31 (Ex-article 12 bis A)** : clarification
- **ARTICLE 32 (Ex-article 12 bis)** : Rapport du Gouvernement au Parlement sur les conditions et modalités de mise en oeuvre d'un statut unique pour les établissements et services de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accompagnement

Sous-section 2 : Renforcer la gouvernance au niveau régional et l'articulation entre le logement et l'hébergement

- **ARTICLE 33 (Ex-article 13)** : le comité régional de l'habitat (CRH) devient « comité régional de l'habitat et de l'hébergement » ; ses attributions sont renforcées.
- **ARTICLE 34 (Ex-article 14)** : Création d'un **plan départemental d'action pour le logement et l'insertion des personnes défavorisées (PDALHPD)**, qui fusionne le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) et le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). La loi du 31 mai 1990 relative à la mise en oeuvre du droit au logement (dite Loi Besson) est modifiée en conséquence.
- **ARTICLE 35 (Ex-article 15)** : Modalités de fonctionnement des **fonds de solidarité pour le logement** (FSL) afin de renforcer leurs missions et capacités, d'articuler leur action avec celle des CCAPEX.
- **ARTICLE 36 (Ex-article 15 bis)** : Modalités de présentation des rapports annuels d'activité des FSL
- **ARTICLE 37 (Ex-article 16)** : cohérence rédactionnelle
- **ARTICLE 38 (Ex-article 16 bis)** : Elargissement de la possibilité pour le Président du Conseil général d'accorder une remise gracieuse de créance aux publics relevant de l'aide sociale à l'enfance
- **ARTICLE 39 (Ex-article 16 ter)** : extension au domaine de l'action sociale à l'enfance du dispositif de gestion deniers publics par des organismes extérieurs

Sous-section 3 : Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées

- **ARTICLE 40 (Ex-article 17)**

Section 2 : Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable (DALO)

- **ARTICLE 41 (Ex-article 18)** : Encadrement du **bail glissant** (engagement du sous-locataire, conditions de sortie, pouvoir du Préfet) afin qu'il soit plus souvent proposé aux ménages bénéficiant du DALO.

- **ARTICLE 42 (Ex-article 19)** : Prérogatives du Préfet pour faciliter l'hébergement des personnes reconnues prioritaires pour un hébergement au titre du DALO.
- **ARTICLE 43 (Ex-article 20)** : possibilité pour les commissions de médiation de requalifier un recours destiné à obtenir un hébergement, un logement de transition, un logement dans un logement-foyer ou dans une résidence hôtelière à vocation sociale en recours en vue de l'obtention d'un logement ordinaire.
- **ARTICLE 44 (Ex-article 20 bis)** : possibilité pour un représentant du SIAO d'assister à la commission de médiation à titre consultatif
- **ARTICLE 45 (Ex-article 20 ter)** : Clarification des critères d'application du principe de l'accueil inconditionnel des personnes sans abri

Section 3 : Simplifier les règles de domiciliation

- **ARTICLE 46 (Ex-article 21)** : **Unification des régimes concernant les bénéficiaires de l'aide médicale d'Etat (AME) et les demandeurs d'asile en les alignant sur les règles de droit commun.**

Chapitre VI : Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif

- **ARTICLE 47 (Ex-article 22)** : **création d'un cadre juridique pour de nouvelles formes de logement (logement participatif) : les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion**
- **ARTICLE 48 (Ex-article 22 bis AA)** : encadrement du contrat et du règlement intérieur dans les **logements-foyers** ; dispositions reprenant les propositions de la mission d'information parlementaire sur les immigrés âgés (juillet 2013)
- **ARTICLE 49 (Ex-article 22 bis A)** : Participation du comité de résidents au conseil de concertation dans les logement-foyers
- **ARTICLE 50 (Ex-article 22 bis)** : Encadrement du « **time-share** » (société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé)
- **ARTICLE 51 (Ex-article 22 ter)** : renouvellement du dispositif permettant l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires (dispositif prévu par la loi MOLLE)

Titre II : Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées

Chapitre Ier : Repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

Section 1 : Créer un registre d'immatriculation des copropriétés

- **ARTICLE 52 (Ex-article 23)** : Création d'un **registre national d'immatriculation des copropriétés**. La transmission des données incombera aux syndics, par voie dématérialisée. Rôle du notaire. Sanctions prononcées par le teneur du registre (astreintes).
- **ARTICLE 53 (Ex-article 24)** : **Entrée en vigueur** de l'obligation d'immatriculation en fonction de la taille de la copropriété.

Section 2 : Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

- **ARTICLE 54 (Ex-article 25) : Mentions obligatoires dans les annonces immobilières concernant les copropriétés** (nombre de lots, montant annuel des charges, procédures en cours) ; liste de documents à annexer à la **promesse de vente**.

Section 3 : Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement

- **ARTICLE 55 (Ex-article 26) : Syndics de copropriété** (modification de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)
 - Le syndic provisoire désigné lors de la mise en copropriété est maintenu uniquement après décision de l'assemblée générale et **mise en concurrence**
 - **Obligation de compte séparé** (suppression de toute dérogation) ; **obligation d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical** ; interdiction des avances de fonds ; obligation pour le syndic de respecter un préavis lorsqu'il renonce à son mandat ; obligation pour le syndic professionnel de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés (« extranet copropriété »). **Les petites copropriétés (moins de 15 lots) peuvent voter une dispense de compte bancaire séparé.**
 - **La rémunération des syndics doit être déterminée de manière forfaitaire, les prestations particulières étant définies par décret.**
 - Modification des modalités de mise à disposition des copropriétaires par le syndic des pièces justificatives des charges de copropriété avant la tenue de l'assemblée générale.
 - Lorsque l'AG vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie d'un lot d'un copropriétaire débiteur, la voix du copropriétaire concerné n'est pas prise en compte.
 - Rôle accru du notaire lors d'une vente
 - Mise en concurrence des projets de contrats de syndic avant désignation
 - Les salariés du syndic ou leurs proches parents qui seraient également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale (*amdt de Jean-Marie Tétart*) ; intervention du syndic secondaire
- **ARTICLE 56 (Ex-article 26 bis A) :** Fonctionnement du syndic assoupli pour les petites copropriétés de moins de 10 lots (par exemple : suppression de l'obligation de constituer un conseil syndical)
- **ARTICLE 57 (Ex-article 26 bis B) :** rédactionnel

Section 4 : Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

- **ARTICLE 58 (Ex-article 27) :**
 - **création d'un Fonds de travaux par copropriété**, alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Possibilité pour les copropriétés de moins de 10 lots de déroger à cette obligation.
 - Réalisation d'un diagnostic technique global
 - Dispositions spécifiques aux parties communes des résidences de tourisme
- **ARTICLE 59 (Ex-article 28) : Réalisation des travaux de conservation des immeubles / Modification des règles de majorité**
 - Le syndicat est maître d'ouvrage jusqu'à la réception de tous les travaux d'intérêt collectif concernant les parties privatives

- **Modification des règles de majorité pour divers types de travaux**
- Modalités et conséquences de la suppression de la conciergerie
- Modalités du cautionnement solidaire, de la répartition des dettes et des créances
- **ARTICLE 60 (Ex-article 28 bis A)**: Possibilité pour une AFU d'assurer les travaux à la place du syndicat des copropriétaires
- **ARTICLE 61 (Ex-article 28 bis B)**: Faciliter la surélévation et la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatifs en modifiant les règles de majorité et supprimant les droits de véto
- **ARTICLE 62 (Ex-article 28 bis)**: Dans le cadre de baux ruraux, les propriétaires bailleurs sont éligibles aux aides de l'ANAH

Chapitre II : Redresser efficacement les copropriétés dégradées

Section 1 : Améliorer la procédure du mandataire ad hoc

- **ARTICLE 63 (Ex-article 29)**:

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement a prévu que la procédure d'alerte ou de « mandataire ad hoc » est déclenchée dès lors que le syndic constate 25% de charges impayées

- Nomination d'un mandataire par le juge (et non plus le Président du TGI) pour établir un rapport sur la situation ; Saisine du juge élargie ; **Un seuil de déclenchement à 15% d'impayés est fixé pour les copropriétés de plus de 200 lots**
- **Rémunération du mandataire** : les frais ne sont pas imputables aux syndicats et créanciers ; moyens d'action du mandataire
- Encadrement de la désignation des mandataires

Section 2 : Réformer la procédure d'administration provisoire et mettre en place de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire

- **ARTICLE 64 (Ex-article 30)**:

- Saisine du juge élargie ; encadrement de la désignation de l'administrateur provisoire et de sa mission
- Augmentation des moyens d'action de l'administrateur provisoire
- Dispositions sur une administration provisoire renforcée

Section 3 : Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

- **ARTICLE 65 (Ex-article 31)**: nouveau titre dans le code de la construction et de l'habitation pour **définir les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)**
- **ARTICLE 66 (Ex-article 32)**: Possibilité pour les EPF, l'AFTRP et les sociétés publiques d'aménagement de mener des ORCOD
- **ARTICLE 67 (Ex-article 33)**: la taxe spéciale d'équipement (TSE) peut être utilisée pour du portage immobilier, dans la limite de 5 euros par habitant
- **ARTICLE 68 (Ex-article 34)**: Adaptation des dispositifs de démembrement (bail à réhabilitation, bail dans le cadre de la convention d'usufruit) au fonctionnement des copropriétés dégradées ; Dispositions spécifiques relatives à l'usufruit locatif social (ULS).
- **ARTICLE 69 (Ex-article 35)**: **Réforme du plan de sauvegarde** (instauré par la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville) : conditions de recours, contenu, échéancier, composition de la commission

- **ARTICLE 70 (Ex-article 36)**: Mise en œuvre des opérations de restauration immobilière dans les copropriétés : le programme des travaux sur les parties communes est adressé au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic.
- **ARTICLE 71 (Ex-article 36 bis)**: Faciliter l'utilisation de la procédure d'abandon manifeste

Section 4 : Réformer la procédure de carence

- **ARTICLE 72 (Ex-article 37)**: contenu du rapport des experts, accélération de la procédure et modalités d'adoption ; dispositions sur l'indemnité d'expropriation et l'indemnité d'occupation ; expérimentation pendant 10 ans de la possibilité de n'exproprier que les parties communes au profit de la commune, de l'EPCI ou d'un opérateur désigné par eux.
- **ARTICLE 73 (Ex-article 38)**: l'opérateur bénéficiaire de l'expropriation des parties communes bénéficie d'un privilège spécial.

Section 5 : Mesures diverses

- **ARTICLE 74 (Ex-article 40)** : cohérence

Chapitre III : Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

Section 1 : Permettre l'unification des polices de l'habitat

- **ARTICLE 75 (Ex-article 41) : possibilité pour les EPCI de devenir des acteurs uniques de la lutte contre l'habitat indigne.** Le Préfet peut alors déléguer au Président de l'EPCI ses prérogatives.

Section 2 (ex-section 1 bis) : Améliorer la protection de l'acquéreur immobilier

- **ARTICLE 76 (Ex-article 41 bis)** : Diagnostic technique de risque de présence du *serpula lacrymans* dans le bâtiment (mérule)

Section 3 (ex-section 2) : Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne

- **ARTICLE 77 (Ex-article 42) interdit aux marchands de sommeil qui ont été condamnés d'acheter un bien pendant 5 ans.** Ce sera au notaire de procéder à cette vérification.
- **ARTICLE 78 (Ex-article 42 bis)** : Amende forfaitaire en cas d'infraction au règlement sanitaire départemental
- **ARTICLE 79 (Ex-article 43)**: Les autorités compétentes en matière de police spéciale du logement peuvent décider d'une **astreinte financière** (plafond de 1000 euros par jour de retard) **pour les propriétaires qui ne réalisent pas les travaux prescrits.** (*Dispositions similaires à la PPL Huyghe « visant à lutter contre les marchands de sommeil » adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale le 30 novembre 2010*).
- **ARTICLE 80 (Ex-article 43 bis B)**: Solidarité entre propriétaires indivis lorsqu'un arrêté de salubrité réparable, de péril ou de mise en sécurité d'un hôtel meublé a été pris.
- **ARTICLE 81 (Ex-article 43 bis C)**: **Sanction à l'encontre des marchands de sommeil : confiscation de l'usufruit des biens utilisés pour commettre l'infraction**
- **ARTICLE 82 (Ex-article 43 bis)**: **Extension du droit de préemption de la commune pour lutter contre l'habitat indigne ou dangereux.**
- **ARTICLE 83 (Ex-article 44)**: applique l'astreinte aux travaux qui ont été prescrits antérieurement à la promulgation de la présente loi.

- **ARTICLE 84 (Ex-article 45)**: met à la charge des propriétaires défaillants le coût des travaux mais également le coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social de ces mesures et travaux prescrits.
- **ARTICLE 85 (Ex-article 46)**: permet de différer le versement de l'allocation logement au propriétaire défaillant dans l'attente de la réalisation des travaux (pendant 18 mois)
- **ARTICLE 86 (Ex-article 46 bis A)**: L'ANAH peut participer au financement des travaux d'auto-réhabilitation accompagnée.
- **ARTICLE 87 (Ex-article 46 bis)**: dans le cadre de mesures relatives à la salubrité et à la sécurité publique, l'hébergement provisoire est à la charge du propriétaire.
- **ARTICLE 88 (Ex-article 46 ter)**: Evaluation de l'indemnité d'expropriation en tenant compte de l'estimatif des travaux à effectuer
- **ARTICLE 89 (Ex-article 46 quater)**: faciliter les procédures d'évacuation
- **ARTICLE 90 (Ex-article 46 quinquies)**: Raccourcir les délais de réponse de l'administration aux demandes de visites d'un inspecteur d'hygiène et de salubrité
- **ARTICLE 91 (Ex-article 46 sexies A)**: **Autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un logement existant**
- **ARTICLE 92 (Ex-article 46 septies)**: Conférer à la commune ou à l'EPCI compétent en matière d'habitat la faculté de **délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location** (c'est dire un « permis de louer ») sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé.
- **ARTICLE 93 (Ex-article 46 octies)**: Soumettre à déclaration les mises en location dans un périmètre défini par la collectivité
- **ARTICLE 94 (Ex-article 46 decies)**: Possibilité de reconstruire les constructions existantes dans la zones des 50 pas géométriques
- **ARTICLE 95 (Ex-article 46 undecies)**: Fixation par convention des conditions de l'aide financière prévue par la « loi Letchimy » du 23 juin 2011 pour les occupants sans titre de logements situés dans une zone à risque naturel

Titre III : Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement

Chapitre I : Réformer les procédures de demande d'un logement social pour plus de transparence, d'efficacité et d'équité

- **ARTICLE 96 (Ex-article 47 A)**: Prise en compte des dépenses d'hébergement du conjoint en EHPAD pour le calcul du plafond de ressources
- **ARTICLE 97 (Ex-article 47)**:
 - Possibilité de créer une conférence intercommunale du logement
 - Simplification de l'enregistrement de la demande (voie électronique, dossier unique de demande). La gestion du **système national d'enregistrement des demandes (SNE)** sera confiée à un GIP créé à cet effet.
 - Information des demandeurs
 - Création d'un dispositif de partage de la connaissance et de la gestion des demandes entre les différents acteurs concernés au niveau intercommunal
 - Tout EPCI doté d'un PLH doit élaborer un **plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs**.

- **ARTICLE 98 (Ex-article 47 bis A)** : Possibilité de tenir des réunions virtuelles (par voie électronique) des commissions d'attribution en zone détendue, à titre expérimental pendant 3 ans.
- **ARTICLE 99 (Ex-article 47 bis)** : Possibilité pour le bailleur d'affecter tout ou partie du produit du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) à des remises sur le loyer.
- **ARTICLE 100 (Ex-article 47 ter A)** : suppression du plafonnement par rapport à la surface du supplément de loyer de solidarité
- **ARTICLE 101 (Ex-article 47 ter)** : Aide au stockage des meubles en cas de relogement suite à un constat de sous-occupation (aide prise en charge par le bailleur)

Chapitre II : Améliorer le contrôle du secteur du logement social

- **ARTICLE 102 (Ex-article 48)** : création, au 1er janvier 2015, de l'ANCOLS (Agence nationale de contrôle du logement social) qui fusionne l'ANPEEC et la Miilos.

Chapitre III : Moderniser les dispositions relatives aux organismes de logement social

Section 1 : Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social

- **ARTICLE 103 (Ex-article 49)** : **Elargissement des compétences des bailleurs sociaux** en matière d'hébergement (construction, location, gestion de copropriétés issues du parc privé) et pour leur permettre d'intervenir dans le cadre des nouveaux outils de traitement des copropriétés dégradées. **Expérimentation pendant 5 ans des ventes dites « VEFA inversés » par les organismes HLM.**
- **ARTICLE 104 (Ex-article 49 bis A)** : Neutralisation fiscale de la transformation de la **société du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais (SOGINORPA)** en SA d'habitations à loyer modéré. *La SOGINORPA a été transformée en société HLM de droit commun par la loi du 18 janvier 2013 sur le logement social. Or, cette transformation de statut implique un changement de statut fiscal.*
- **ARTICLE 105 (Ex-article 49 bis BA)** : dispositions dérogatoires au bénéfice de la SOGINORPA
- **ARTICLE 106 (Ex-article 49 bis B)** : Possibilité pour les bailleurs sociaux de construire et gérer des résidences hôtelières à vocation sociale aux côtés d'opérateurs privés
- **ARTICLE 107 (Ex-article 49 bis)** : Exonération d'impôt pour les sociétés pour l'exercice des nouvelles missions des bailleurs sociaux au titre du traitement des copropriétés dégradées (coordination)
- **ARTICLE 108 (Ex-article 49 ter)** : Assouplissement pour les bailleurs sociaux des conditions de dépôt auprès des établissements bancaires, autorisation de détenir plusieurs comptes bancaires
- **ARTICLE 109 (Ex-article 49 quater)** : Possibilité pour les OPHLM de détenir plusieurs livrets A
- **ARTICLE 110 (Ex-article 49 quinquies)** : Autorisation des cessions de la nue-propiété de logements locatifs sociaux par les OPCI et les SCPI
- **ARTICLE 111 (Ex-article 50)** : tire les conséquences d'une décision du 20 décembre 2011 de la Commission relatif à la compatibilité des aides d'Etat octroyées aux organismes HLM au titre des compensations de service public concernant le contenu du mandat. Il soumet également les **sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux** à un agrément pour leurs activités relevant de leur fonction de bailleur social.
- **ARTICLE 112 (Ex-article 51)** : **L'indice de référence des loyers (IRL)** pris en compte pour la révision des loyers pratiqués et des redevances pratiquées des logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) sera **l'IRL du deuxième**

trimestre de l'année précédente. Dérogation pour les logements appartenant aux SEM (augmentations pouvant aller jusqu'à 5% par an).

- **ARTICLE 113 (Ex-article 51 bis A)** : Prolongation du contrat de bail d'habitation au-delà de la date d'expiration d'un bail à construction ou du bail emphytéotique
- **ARTICLE 114 (Ex-article 52)** : Rattachement des OPH communaux aux intercommunalités
- **L'EPCI compétent en matière d'habitat sera systématiquement le premier échelon de collectivité de rattachement de l'office public d'habitat (OPH).**
- **Un OPH ne peut pas être rattaché à plusieurs départements (application au 1^{er} janvier 2017).** L'OPAC du Rhône sera rattaché à la métropole de Lyon à partir du 1^{er} janvier 2017 (après délibération des deux collectivités).
- Modalités d'application du boni de liquidation d'un OPH dissous
- Création d'un délai de péremption de l'autorisation de vente d'un logement HLM de plus 10 ans au locataire (délai de 5 ans à compter de l'autorisation d'aliéner).

- **ARTICLE 115 (Ex-article 52 bis)** : encadrement de la possibilité pour le directeur général d'office de cumuler avec d'autres fonctions de direction.
- **ARTICLE 116 (Ex-article 53)** : la procédure d'autorisation préfectorale aux organismes HLM dans certains cas (mandat de gérance, acquisition de logements pour les revendre, souscription de parts....) est remplacée par une autorisation tacite d'acceptation dans un délai harmonisé de deux mois.
- **ARTICLE 117 (Ex-article 54 bis)** : Rendre éligible au PTZ+ la vente HLM, dès lors que le prix de vente est inférieur d'au moins 10 % à l'évaluation de France Domaine
- **ARTICLE 118 (Ex-article 54 ter)** : suppression de la location liée de places de parking pour les logements sociaux construits avant 1977

Section 2 : Réformer les missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

- **ARTICLE 119 (Ex-article 55)** : Nombreuses modifications concernant la caisse de garantie du logement locatif social pour améliorer son fonctionnement et prendre en compte les dernières évolutions législatives. Il est notamment prévu de créer un fonds de soutien au sein de la CGLSS afin de financer les projets innovants.
- **ARTICLE 120 (Ex-article 55 bis)** : Permettre à l'USH de demander à la CGLLS de comparer les éléments déclarés au dispositif de mutualisation avec ceux issus des déclarations aux cotisations.
- **ARTICLE 121 (Ex-article 55 ter)** : Cadre législatif pour organiser la **mutualisation financière entre les OPHLM dans le cadre de la convention entre l'USH et l'Etat.**

Chapitre IV : Elargir les délégations de compétence en matière de politique du logement

- **ARTICLE 122 (Ex-article 56)** : possibilité pour les EPCI volontaires de disposer des moyens leur permettant de mettre en œuvre sur leur territoire une politique en matière de logement et d'hébergement (par délégation).

Chapitre V : Réformer la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction

- **ARTICLE 123 (Ex-article 57)** : Modification des dispositions relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et du fonctionnement et de la gouvernance d'Action logement (qui gère la PEEC).

- Retour à la contractualisation entre l'Etat et Action Logement pour la gestion des fonds issus de la PEEC
- L'Union d'économie sociale du logement est renommée « Union des entreprises et des salariés pour le logement » (UESL). Ses missions sont renforcées.
- **ARTICLE 124 (Ex-article 57 bis)** : Création d'un **statut de tiers financement pour la rénovation de logements**, notamment en vue d'économies d'énergie
- **ARTICLE 125 (Ex-article 57 ter)** : Habilitation du Gouvernement à prendre des ordonnances pour procéder à une nouvelle rédaction du code de la construction et de l'habitation et codifier plusieurs lois.

Titre IV : Moderniser les documents de planification et d'urbanisme

Chapitre Ier : Développement de la planification stratégique

- **ARTICLE 126 (Ex-article 58 AA)** : Décale de 12 mois la date à laquelle les PLU devront avoir été révisés pour intégrer les dispositions de la loi « Grenelle 2 » (1^{er} janvier 2017 au lieu du 1^{er} janvier 2016)
- **ARTICLES 127 ET 128 (Ex-articles 58 A et 58 B)**: Mesures spécifiques concernant le domaine fluvial et autorisations préfectorales pour la Loire
- **ARTICLE 129 (Ex-article 58) : Renforcement de la couverture du territoire par les SCoT / Hiérarchie des normes / Règles d'urbanisme**
 - Compatibilité des SCOT et des schémas de secteurs avec des normes de rang inférieur
 - **Prise en compte du SCoT par le PLU** (actuellement délai de 3 ans) : le PLU doit être rendu compatible dans un délai d'1 an à compter de la date à laquelle le SCOT est devenu exécutoire. Ce délai est porté à 3 ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU.
 - **Calcul des aires de stationnement pour les commerces** : les aires de stationnement ne peuvent pas être supérieures aux trois-quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
 - **Renforcement du principe d'urbanisation limitée pour les communes non couvertes par un SCoT et durcissement des possibilités de dérogations.**
 - **Périmètre du SCoT** : à compter du 1er juillet 2014, le SCoT doit inclure le périmètre d'au moins deux EPCI
 - Dispositions relatives aux **chartes de parc naturel régional** afin qu'elles puissent tenir lieu de SCoT
 - **Urbanisme commercial** : Le SCOT devient le document de référence pour définir la stratégie commerciale des territoires : cette stratégie est fixée au niveau du DOO (document d'orientation et d'objectif), les PLU doivent respecter les SCOT (dispositions transitoires prévues en l'absence de SCOT)

A noter : dans le PJJ « Artisanat, Commerce », les procédures « autorisation d'urbanisme » et « autorisation commerciale » sont fusionnées.

- Dispositions relatives au **schéma régional des carrières (définition, élaboration)**
- **Aménagement commercial** : durcissement des règles ; encadrement des « drive » (« point de retrait automobile ») afin de les soumettre aux autorisations commerciales (sauf les petits de moins de 20 m², intégrés à un commerce traditionnel) ; obligation d'organiser la **remise en état des terrains** par le porteur de projet

- **ARTICLE 130 (Ex-article 58 bis A)** : Association des chambres consulaires aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme
- **ARTICLE 131 (Ex-article 58 ter)** : Possibilité de mettre en place des « **inter-SCOT** » dans les territoires contigus.

Chapitre II : Mesures relatives à la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

Section 1 : Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat

- **ARTICLE 132 (Ex-article 59) : Résidences mobiles ou démontables / Habitat permanent.**
Renvoi à un décret la détermination des conditions d'aménagement des terrains susceptibles de recevoir les résidences mobiles ou démontables

Section 2 : Modernisation des cartes communales

- **ARTICLE 133 (Ex-article 60)** : évaluation environnementale des cartes communales (conditions par décret) ; substitution de l'EPCI nouvellement compétent pour tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées par la commune ou l'EPCI avant leur intégration dans son périmètre, lorsque celui-ci souhaite les achever ; les servitudes d'utilité publique sont annexées aux cartes communales.

Section 3 : Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme

- **ARTICLE 134 (Ex-article 61)** :
 - Compétences des communes en matière de délivrance d'autorisation du droit des sols dès lors qu'elles sont couvertes par des cartes communales
 - Réduction des seuils de mise à disposition gratuite des services de l'Etat en matière d'application du droit des sols pour favoriser la mise en place de ces services à l'échelle des EPCI de plus de 10 000 habitants.

Section 4 : Transformation des plans d'occupation des sols en plans locaux d'urbanisme

- **ARTICLE 135 (Ex-article 62)**: initialement, cet article prévoyait que **les POS qui n'ont pas encore été révisés en PLU avant le 31 décembre 2014 deviendront caducs**. Mais si une procédure de révision du POS a été engagée avant cette date, un délai de 3 ans est alors laissé. **Un amendement UMP a été adopté en commission des affaires économiques pour donner un délai d'un an supplémentaire aux Maires pour transformer un POS en PLU (31 décembre 2015).**

Section 5 : Transfert de compétences, modernisation du plan local d'urbanisme communautaire et évolution des périmètres des plans locaux d'urbanisme

- **ARTICLE 136 (Ex-article 63): Transfert de la compétence PLU aux EPCI**

Cet article a fait l'objet de nombreux désaccords entre l'Assemblée nationale et le Sénat. Le texte définitif prévoit que **le transfert de compétence intervient de plein droit 3 ans après la publication de la loi sauf si 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent** (minorité de blocage). Clause de rendez-vous prévue si ce transfert n'a pas eu lieu.

- [ARTICLE 137 \(Ex-article 64\): Contenu et modalités d'élaboration du PLUI](#)
- **Le PLU peut tenir lieu de programme local de l'habitat (PLH) et de plan de déplacement urbain (PDU) et devient PLUIHD. Contenu et évolution de ses caractéristiques.**
- **Elaboration** (notamment en cas de changement de périmètre du territoire, modalités d'association des communes, consultations)
- **Modification des majorités requises pour l'adoption du PLUI** (nouvelle délibération après un avis défavorable d'une commune membre : 2/3 « des suffrages exprimés » et non plus « des membres »)
- **Evaluation des PLU** : 9 ans ou 6 ans si le PLU tient lieu de PLH
- Pouvoirs du Préfets renforcés sur le PLU tenant lieu de PLH
- Dispositions sur le contentieux des documents d'urbanisme
- [ARTICLE 138 \(Ex-article 64 bis\):](#) Création d'une commission de conciliation départementale en matière d'élaboration des documents d'urbanisme

Chapitre III : Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

- [ARTICLE 139 \(Ex-article 65\): Zones à urbaniser/zones 2AU](#)
- Le rapport de présentation du PLU doit intégrer une analyse du potentiel de densification.
- **Réduction du stock de zones à urbaniser:** le PLU fait l'objet d'une révision, lorsque la commune ou l'EPCI envisage d'ouvrir à l'urbanisation une ZAU qui, 9 ans après sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI.
- **Limitation de l'ouverture de nouvelles zones 2AU (zones à urbanisation à long terme) :** la modification du PLU pour ouvrir une zone 2AU doit faire l'objet d'une délibération motivée.
- [ARTICLE 140 \(Ex-article 66\): Durcissement de la règle de constructibilité limitée](#)
- Suppression de la possibilité de dérogation au principe d'inconstructibilité posé dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme
- Possibilités pour les collectivités de créer des organismes de réflexion, et d'études et d'accompagnement des politiques publiques, appelés agences d'urbanisme.
- [ARTICLE 141 \(Ex-article 66 bis A\): Relèvement du montant de l'astreinte urbanistique](#) (non modifié depuis 1976) : actuellement de 75 euros par jour de retard, le plafond est relevé à 500 euros
- [ARTICLE 142 \(Ex-article 66 bis\):](#) Extension de l'accès aux données des valeurs foncières déclarées à l'administration fiscale pour divers organismes (SCOT, SAFER, observatoires des loyers...)
- [ARTICLE 143 \(Ex-article 67\):](#) Clarification des conditions d'élaboration un règlement local de publicité (RLP)

Chapitre IV : Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Section 1 : Etablissements publics fonciers d'Etat

- **ARTICLE 144 (Ex-article 68): Superposition EPF d'Etat et EPF locaux** : possibilité pour l'Etat de créer des EPF « dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durable le justifient ».
- **ARTICLE 145 (Ex-article 68 bis)**: suppression de trois taxes spéciales d'équipement afin de soumettre l'ensemble des EPF d'Etat au régime général de fixation du montant de la taxe spéciale d'équipement (TSE). Trois EPF (Normandie, Lorraine et Provence-Alpes-Côte d'Azur) sont en effet actuellement soumis à des dispositions spécifiques (montant de la TSE fixé en loi de finances) alors que les autres EPF fixent librement le montant de la TSE, dans la limite d'un plafond.

Section 2 : Etablissements publics fonciers locaux

- **ARTICLE 146 (Ex-article 69)** propose d'aligner le cadre d'action et de création des EPF locaux avec celui des EPF d'Etat (renforcement de leurs compétences) et simplifie des conditions d'adhésion des EPCI au EPF locaux.
- **ARTICLE 147 (Ex-article 69 bis)** : Délégation de la procédure de délaissement en matière d'emplacement réservé
- **ARTICLE 148 (Ex-article 69 ter)**: L'EPF de Corse est remplacé par un organisme spécifique ; dispositions spéciales.

Section 3 : Droit de préemption

- **ARTICLE 149 (Ex-article 70)** :
 - **Extension du champ du droit de préemption (parts de SCI)**
 - **Compétence de principe aux EPCI en matière de droit de préemption urbain**
 - Possibilité de créer une **zone d'aménagement différé** par une procédure nouvelle d'initiative intercommunale.
 - **Réforme des modalités de mise en œuvre des différents droits de préemption**
- **ARTICLE 150 (Ex-article 70 bis A)** : Application du régime général du droit de préemption aux donations
- **ARTICLE 151 (Ex-article 70 bis)** : Transfert automatique de l'autorité de délivrance du permis de construire au représentant de l'État dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence
- **ARTICLE 152 (Ex-article 70 ter)** : Possibilité pour la commune de transférer ses droits sur tout ou partie de son territoire au profit de l'EPCI (en particulier sur les biens sans maître)
- **ARTICLE 153 (Ex-article 70 quater)** : les **cessions de parts sociales d'une SCI**, soumises au droit de préemption, doivent être constatées par acte authentique, sous seing privé contresigné par un avocat ou un expert-comptable. **ARTICLE CENSURE PAR LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL**
- **ARTICLE 154 (Ex-article 71)** précise les conditions de délégation au président du conseil général, au président du conseil régional et au président de l'EPCI des droits de préemption dont leur collectivité ou leur EPCI est titulaire ou délégataire.

Section 4 : Géomètres experts

- **ARTICLE 155 (Ex-article 72)** Cet article a été significativement modifié lors des débats parlementaires. Il est désormais prévu que les géomètres topographes peuvent demander leur inscription au tableau de l'Ordre dans des conditions définies par décret (modalités du stage par exemple)

- [ARTICLE 156 \(Ex-article 72 bis\)](#) : Dispositions particulières pour l'Ordre des géomètres experts de La Réunion et Mayotte

Section 5 : Clarification du règlement du plan local d'urbanisme et autres mesures de densification

- [ARTICLE 157 \(Ex-article 73\)](#) : Dispositions contenues dans le règlements du PLU
 - **Suppression du COS et de la taille minimale des terrains constructibles**
 - **Limitation de la possibilité de « pastillage » des zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N).** L'implantation de terrains familiaux locatifs et d'aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sont rendus possibles dans les pastilles définies au sein des zones A ou N.
 - Dans les zones agricoles et dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
 - Un décret fixe la liste des destinations des constructions prises en compte par le PLU. Cette liste distingue la destination des bâtiments « dans un objectif de mixité fonctionnelle ».
- [ARTICLE 158 \(Ex-article 74\)](#) : Cohérence rédactionnelle

Section 6 : Mobiliser les terrains issus du lotissement

- [ARTICLE 159 \(Ex-article 75\)](#) : Assouplissement des règles de majorité

Section 7 : Aménagement opérationnel

- [ARTICLE 160 \(Ex-article 76 A\)](#): Faciliter et accélérer la production de logements en cas de décote sur une cession d'un bien de l'Etat, sur un périmètre de plus de 5 hectares.
- [ARTICLE 161 \(Ex-article 76\)](#) : faciliter la mise en œuvre des zones d'aménagement concerté (ZAC) et la réalisation rapide de logements (notamment optimisation des procédures administratives)
- [ARTICLE 162 \(Ex-article 76 bis\)](#): Les ZPPAUP mises en place avant la date d'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2010 (Grenelle de l'environnement II) continuent à produire leurs effets de droit jusqu'à ce que s'y substituent des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, et, au plus tard, dans un délai de six ans à compter de l'entrée en vigueur de cette même loi.
- [ARTICLE 163 \(Ex-article 77\)](#): création de l'association foncière urbaine de projet (AFUP), nouvel outil d'aménagement foncier impliquant les propriétaires privés et la collectivité locale concernée, pour inscrire la valorisation d'unités foncières dans un projet urbain plus global.
- [ARTICLE 164 \(Ex-article 77 bis\)](#): Création des organismes de foncier solidaire
- [ARTICLE 165 \(Ex-article 78\)](#) : modification du projet urbain partenarial (PUP) pour faciliter son utilisation comme outil de financement des équipements publics de projets d'aménagement privé.
- [ARTICLE 166 \(Ex-article 78 bis\)](#) : Faculté pour les contrats de développement territorial de prévoir des opérations de réhabilitations en zone C (aéroport de Roissy) des plans d'exposition au bruit
- [ARTICLE 167 \(Ex-article 78 ter\)](#) : Encadrement législatif aux conventions de mandat d'aménagement

- **ARTICLE 168 (Ex-article 79)** : instaure un régime contractuel de coopération opérationnelle entre l'Etat et les collectivités locales pour les projets d'intérêt majeur.

Chapitre V : Participation du public

- **ARTICLE 169 (Ex-article 81)** :
 - Dans les communes non couvertes par un PLU, une enquête publique peut identifier des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique à protéger.
 - Modification des règles relatives à l'élaboration, la modification et la révision des directives territoriales d'aménagement et de développement durables (DTADD).
 - Précision sur les modalités de mise à disposition du public de certains projets d'opération (zone de montagne, espaces remarquables loi littoral)
- **ARTICLE 170 (Ex-article 82)** : augmentation de la concertation du public dans le cadre d'un projet d'aménagement foncier (opération d'aménagement).

Chapitre VI : Dispositions diverses

- **ARTICLE 171 (Ex-article 83)** : Habilitation du Gouvernement à prendre des ordonnances pour procéder à une nouvelle codification.
- **ARTICLE 172 (Ex-article 84)** : Ratification de plusieurs ordonnances.
- **ARTICLE 173 (Ex-article 84 bis)** : **Sites pollués** : instauration par l'Etat de « secteurs d'information sur les sols » et lutte contre les friches industrielles ; obligations de dépollution
- **ARTICLE 174 (Ex-article 85)** : Obligation de pré-câblage des bâtiments neufs à usage industriel ou qui constituent un ensemble commercial pour encourager le développement des véhicules électriques (conditions définies par décret).
- **ARTICLE 175 (Ex-article 86)** : Rapport du Gouvernement sur l'opportunité et les modalités de mise en oeuvre d'un permis de diviser.
- **ARTICLE 176 (Ex-article 87)** : Prolongation du délai pour déposer les dossiers de cession dans la zone des cinquante pas géométriques (3 ans)
- **ARTICLE 177 (Ex-article 88)** : Date d'application de la loi à la métropole de Lyon au 1^{er} janvier 2015