



N° 652

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 15 décembre 2022.

PROPOSITION DE LOI

*visant à garantir l'accès au logement pour tous et
la préservation du pouvoir d'achat des ménages,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.),

présentée par Mesdames et Messieurs

Stéphane PEU, Soumya BOUROUAHA, Moetai BROTHERSON, Steve CHAILLOUX, André CHASSAIGNE, Pierre DHARRÉVILLE, Elsa FAUCILLON, Sébastien JUMEL, Emeline K/BIDI, Karine LEBON, Jean-Paul LECOQ, Tematai LE GAYIC, Frédéric MAILLOT, Yannick MONNET, Marcellin NADEAU, Fabien ROUSSEL, Nicolas SANSU, Jean-Marc TELLIER, Hubert WULFRANC,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Comme nous le rappelle le 27^e rapport de la Fondation Abbé-Pierre sur le mal logement, près de 15 millions de nos concitoyens sont menacés par la crise du logement et 4 millions en souffrent directement.

Cette crise, déjà paroxystique, se conjugue aujourd'hui avec d'autres facteurs comme la hausse généralisée des prix et les conséquences d'un contexte sanitaire qui a conduit à la précarisation de nombre de nos concitoyens. Si l'inflation est galopante puisqu'elle est estimée par la commission européenne à hauteur de 6 %, les salaires et les aides sociales (hors dispositifs particuliers et ponctuels liés à la crise COVID) stagnent, conduisant à une forte réduction du pouvoir d'achat de nos concitoyens.

Le logement, qui reste le premier poste de dépense des ménages et plus particulièrement de leurs dépenses pré-engagées, participe à cet étranglement financier des plus fragiles. France Stratégie, dans une note d'analyse récemment publiée⁽¹⁾, a mis en évidence la hausse de cinq points de ces dépenses entre 2001 et 2017, passant de 27 à 32 % et le poids toujours plus important des dépenses de logement qui en représentent 68 %. Au-delà de ces chiffres, l'étude met en évidence l'inégalité croissante entre ménages pauvres et aisés (désormais l'écart est de 13 points : 41 %/28 %), entre ménages selon qu'ils sont locataires ou déjà propriétaires dégagés d'emprunts.

Dans le même esprit, le dernier rapport annuel de la Fondation Abbé-Pierre pointe une croissance des prix des logements de 154 % depuis 20 ans. Selon une étude de l'ordre des notaires d'avril 2020, le prix des terrains a presque triplé, avec une hausse de 200 %. Il est ainsi de plus en plus difficile de se loger en France : 12,8 années de revenu disponible sont nécessaires pour acquérir un logement de 100 mètres carrés pour 7,8 années en 2000.

Cette tendance lourde du marché s'exprime notamment au travers de l'augmentation des loyers et des charges à commencer par celles dues aux fluides, l'augmentation des coûts de construction mais encore celle de la charge foncière dans les prix de l'immobilier.

(1) Les dépenses pré-engagées : près d'un tiers des dépenses des ménages en 2017, note d'analyse 102 de France Stratégie, août 2021

Il ne saurait donc y avoir de politique sérieuse en faveur du pouvoir d'achat sans mesures immédiates pour alléger les dépenses de logement des ménages, mais aussi plus structurelles en faveur de la construction de logements abordables et sociaux réellement adaptés aux revenus des foyers, de régulation des prix en rompant avec les logiques de rente foncière et immobilière qui ne bénéficient qu'à une partie infime de la population tout en pénalisant son immense majorité.

Les politiques menées lors du dernier quinquennat n'ont permis ni de créer un bouclier social pour les plus fragiles ni d'engager une politique du logement qui réponde aux enjeux du droit au logement pour tous. Il s'agit pourtant d'un droit à valeur constitutionnelle mais qui pâtit d'un arbitrage défavorable par rapport au droit à la propriété inscrit dans la constitution.

Les seules logiques qui ont été mises en œuvre ont été des logiques de rabot budgétaire au travers de la réduction drastique des aides à la personne avec une économie de 15 milliards d'euros sur les aides aux logements dont 4 milliards sur la seule année 2022. Selon l'Institut des politiques publiques (IPP), les mesures prises au cours du quinquennat ont ainsi abouti à diminuer le niveau de vie des 5 % les plus pauvres de 39 euros par an, mettant à mal les théories de ruissellement.

Cette baisse des aides à la personne s'est accompagnée d'une quasi-suppression des aides à la pierre avec la suppression de la participation de l'État au Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP).

Ainsi, les aides publiques au secteur du logement, exprimées en pourcentage de PIB, diminuent depuis 10 ans et n'ont jamais été aussi basses (1,6 % du PIB en 2020, soit 38,5 milliards d'euros) alors que les recettes fiscales que rapporte le logement à l'État ont plus que doublé en 20 ans (79 milliards d'euros).

Parallèlement, une offensive majeure a été menée contre le logement public au travers notamment de la Réduction Loyer Solidarité (RLS), dont les effets délétères sur les capacités des organismes HLM ont largement été décriés par la Cour des Comptes dans un référé du 22 décembre 2020, publié le 4 mars 2021 ⁽²⁾. Les attaques répétées contre Action Logement et loi ELAN, qui a par ailleurs ouvert la voie à la financiarisation de ce secteur et la privatisation massive du parc HLM, ont considérablement affaibli notre modèle HLM.

(2) <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-conception-et-la-mise-en-oeuvre-du-dispositif-de-reduction-de-loyer-de-solidarite>

Tout cela a donc conduit à une réduction de la production de logements publics passant sous la barre des 100 000 logements annuellement mis en chantier depuis 2017. Pour l'année 2021, en prenant les logements réellement livrés, les chiffres dépassent à peine les 80 000 logements, alors même que la ministre déléguée au Logement, Emmanuelle Wargon, avait fixé début 2021 un objectif de 250 000 logements sociaux construits dans les deux ans.

Le choc de l'offre promis ne s'est donc pas produit. À l'inverse, la liste des demandeurs de logements sociaux s'est allongée et concerne aujourd'hui plus de 2,2 millions de ménages.

Ce gouvernement, malgré les initiatives sur le climat comme la convention citoyenne ou la création d'un Haut Conseil pour le Climat, n'a pas plus répondu aux enjeux de transition écologique du secteur. Tant le soutien aux filières décarbonées que les aides à la rénovation des logements n'ont pas été suffisants pour atteindre les objectifs fixés. Pourtant, selon l'observatoire de l'immobilier durable dans une note parue cette année, le secteur du bâtiment représente en France près de 45 % de la consommation d'énergie finale et génère plus de 25 % des émissions de gaz à effets de serre, dont environ deux tiers proviennent des logements particuliers. La politique de lutte contre les passoires thermiques devrait ainsi constituer une priorité puisqu'aujourd'hui en France, près de 5 millions de logements sont mal isolés et 17 % des Français déclarent avoir froid chez eux.

La question de la maîtrise foncière est également fondamentale puisque l'application de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) sans régulation publique, et dans un contexte de rareté du foncier, va mécaniquement engager un renchérissement des prix et donc rendre l'accès au logement plus difficile que ce qu'il n'est déjà. En ce sens, il convient non seulement d'engager une forme de blocage des prix mais également conforter l'utilité publique du foncier public disponible et les objectifs en termes de mixité sociale.

La construction de la ville, voire l'élaboration d'un véritable droit à la ville, suppose donc de donner les moyens à la puissance publique de maîtriser les conditions de la production urbaine et de garantir la préservation de l'intérêt public général.

Il faut cesser de réduire les droits des locataires, à l'instar du bail mobilité ou de la révision de la situation des locataires dans le parc HLM, mais au contraire besoin de créer de nouveaux droits pour les locataires afin de réguler les prix et d'inventer de nouveaux outils. Plus les droits des

locataires sont puissants et plus les possibilités de profits pour les propriétaires sont limitées. Il convient donc de non seulement renforcer les droits des locataires mais également de renforcer les outils existants notamment au travers de l'encadrement des loyers.

Pour faire face à l'ensemble de ces enjeux qui sont intrinsèquement liés et afin de garantir l'accès à des logements abordables, cette proposition de loi présente toute une série de mesures à plus ou moins long terme visant à renforcer le pouvoir d'achat dans ce secteur et à favoriser l'accès au logement décent et durable pour tous. Toutefois, il est important de préciser que si ce texte n'aborde pas la question du logement insalubre, c'est parce qu'il ne saurait se substituer à la proposition de loi n° 1863, présentée par le député Stéphane PEU, visant à renforcer la lutte contre l'habitat indigne.

Pour ce faire, la présente proposition comporte un article liminaire portant sur l'impérieuse nécessité de l'élaboration à brève échéance d'un projet de loi de programmation de logements. Celui-ci fixerait des objectifs ambitieux et financés de production de logements, en particulier de logements PLAI et PLUS, pour les cinq prochaines années.

Le titre premier propose des mesures d'urgence.

L'article premier propose une mesure de blocage des loyers tout en prévoyant une compensation par l'État auprès des bailleurs sociaux. Le coût pour le parc public d'une telle mesure est estimé à 200 millions d'euros. La question du blocage des loyers est une demande forte de la part des associations de défense des locataires afin de limiter l'envolée des loyers et de préserver la capacité financière des ménages.

L'article deux engage une révision immédiate des APL afin de tenir compte non seulement de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), mais également de l'inflation afin de donner un coup de pouce à ces aides au logement. En considérant que l'inflation se situe aux alentours de 5 %, cumulée à l'IRL dont la hausse a été définie au premier trimestre 2022 à 2,48 %, une telle mesure permettrait d'augmenter dès le mois d'octobre 2022 de près de 8 % ces aides.

Par ailleurs, cet article revient **sur la désindexation des APL** qui a conduit à une perte importante de solvabilité pour ces bénéficiaires. D'autres mesures devront par la suite être prises. Elles relèvent principalement du pouvoir réglementaire. Il s'agit, premièrement, de supprimer la ponction aveugle et injuste de 5 euros de l'ensemble des aides

au logement annoncée en septembre 2017 et qui représente une économie par an de 400 millions d'euros. Il s'agit, enfin, de revenir sur la réforme de la contemporanéisation qui a permis aux pouvoirs publics de faire une économie d'un milliard d'euros sans que celle-ci ne soit redistribuée.

Bien entendu, si la présente proposition de loi ne devait être adoptée qu'après le 1^{er} octobre 2022, le dispositif de cet article 2 impliquerait de procéder sans délai au calcul rétroactif des aides concernées et, après reconstitution des montants qu'ils auraient dû percevoir à compter de cette date, au versement aux bénéficiaires de la différence entre ces montants et ceux qui leur auront été versés.

Les articles trois et quatre permettent premièrement **le doublement du plafond du chèque énergie** aujourd'hui de 100 euros, somme qui ne correspond pas aux hausses massives des coûts de l'énergie et un **doublé du « forfait charge »** pour les locataires bénéficiaires des APL pour les mêmes raisons. Le doublement du chèque énergie représenterait un coût de 1,2 milliard d'euros.

Bien entendu, si la présente proposition ne devait être adoptée qu'après le 1^{er} octobre 2022, le dispositif de ces articles impliquerait de procéder sans délai au calcul rétroactif des aides concernées et, après reconstitution des montants qu'ils auraient dû percevoir à compter de cette date, versement aux bénéficiaires de la différence entre ces montants et ceux qui leur auront été versés.

Par ailleurs, les prochaines lois de finances devront permettre un rehaussement des crédits affectés par l'État aux **fonds de solidarité logement** afin de faire face aux conséquences de la crise sociale que traverse notre pays.

L'article cinq propose d'augmenter de 10 % le seuil de dépassement toléré des plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution d'un logement HLM. Les locataires se situant en-dessous de ces « nouveaux » seuils de dépassement des plafonds seront exonérés de l'application du Supplément de Loyer de Solidarité. L'application du SLS place souvent les ménages les plus solvables du parc HLM - mais qui n'ont pourtant pas les moyens de se loger dans le parc locatif privé - dans une situation financière particulièrement délicate.

Le titre II de cette proposition de loi traite des aides d'accès au logement

Les aides au logement ont subi un traitement de choc durant le précédent quinquennat faisant l'objet de coupes drastiques. Pourtant, il s'agit d'un outil de solvabilisation essentiel et d'un amortisseur de crise, un outil précieux alors que nos sociétés semblent si fragiles face aux aléas planétaires.

Il s'agit également d'un outil de lutte contre la pauvreté qui concerne 20 % des ménages français, soit 6,6 millions de ménages. Parmi les bénéficiaires, 96 % des ménages disposent d'un revenu imposable brut inférieur à deux SMIC et 70 % inférieur à un SMIC. L'aide moyenne est de 218 euros par mois.

Dans son Rapport public annuel 2020, la Cour des Comptes souligne que les APL jouent un rôle central dans la redistribution monétaire au profit des plus modestes, nous faisons le choix au travers du présent titre de corriger cette grave faute politique, économique et sociale et donc de les renforcer.

L'article six engage la suppression du mois de carence pour les bénéficiaires des aides au logement, le coût de cette mesure avait été évalué entre 240 et 260 millions d'euros en année pleine sur la base d'1,2 million de nouveaux bénéficiaires chaque année. Le gouvernement justifie ce mois de carence comme une disposition facilitant le travail des organismes payeurs en leur laissant plus de temps pour calculer et verser les APL. Pour autant, cette mesure apparaît nettement comme une économie budgétaire qui frappe les personnes les plus fragiles ;

L'article sept engage une **modification pérenne du calcul du**

« forfait charge » pour l'adosser, non à l'IRL mais directement à l'inflation afin de prendre en compte l'évolution réelle des coûts, notamment des fluides et des dépenses des ménages.

Les articles huit et neuf traitent de l'accession sociale à la propriété.

L'article huit engage le rétablissement des APL Accession puisqu'il s'agissait avant sa suppression dans la loi de finances pour 2018 de l'un des principaux outils en faveur de l'accession sociale à la propriété. Pour

promouvoir une réelle mobilité dans les parcours résidentiels, il est nécessaire de réintroduire une telle aide.

L'article neuf généralise les primes à l'accession sociale afin d'aider concrètement les ménages pénalisés par les restrictions d'accès au crédit.

Le titre III renforce l'encadrement des loyers

L'encadrement des loyers est un outil utile pour limiter la flambée des loyers.

Ce dispositif répond à la volonté des collectivités de disposer d'une réglementation visant, d'une part, à contenir la hausse des loyers et éviter des augmentations excessives sur des territoires au marché locatif privé particulièrement tendu et, d'autre part, à préserver l'accès au logement des ménages de la classe moyenne afin de contribuer au maintien de la mixité sociale en zone tendue.

Après un destin tumultueux, instauré en 2014 puis censuré par un tribunal administratif avant d'être validé par le Conseil d'État puis réinstauré dans la loi ELAN sous la forme d'une expérimentation, ce dispositif a fait lors de son application la démonstration de son utilité.

La rente locative ne peut être sans limite et les locataires prisonniers de la volonté des bailleurs, souvent multipropriétaires, de tirer un maximum de profit de cette forme de captivité.

Pour autant, les auteurs de cette proposition de loi estiment que ce dispositif doit évoluer afin de se généraliser mais également d'être plus efficace par l'instauration de sanctions. Par ailleurs, ce dispositif ne saurait se contenter d'accompagner la hausse des loyers mais doit également engager un encadrement à la baisse puisqu'aujourd'hui les loyers sont bloqués à un niveau excessif qui ne permet pas de garantir le droit au logement dans des conditions économiquement acceptables.

Les articles dix et onze définissent des règles concernant les loyers à la relocation à la fois dans les zones où se pratique l'encadrement des loyers et dans le reste du territoire.

Là où il n'existe pas d'encadrement des loyers, le loyer à la relocation ne devra pas être supérieur au loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage.

Là où les collectivités auront fait le choix de l'encadrement des loyers, les loyers à la relocation ne pourront pas dépasser le loyer de référence.

Par ailleurs, **l'article onze prévoit également de pérenniser l'expérimentation actuellement prévue à l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN)**. Le présent article tend également à majorer les sanctions. En effet, le montant de l'amende administrative, encourue en cas de non-respect des dispositions relatives à l'encadrement des loyers en cas de dépassement du loyer de référence majoré, doit être suffisamment dissuasif au regard du gain potentiel espéré par ce dernier sur des territoires au prix au m² à la location élevée.

En ce sens, il est proposé de doubler chacun des deux plafonds des amendes encourues, soit une évolution de 5 000 à 10 000 € pour les personnes physiques et de 15 000 à 30 000 € pour les personnes morales.

Couplée à des modalités de calcul des amendes définies localement proportionnées aux manquements constatés, l'augmentation des plafonds permettra de renforcer le caractère dissuasif au regard des sanctions encourues.

L'article douze tend à faire baisser le niveau des loyers. En effet, en accord avec l'esprit de la loi ALUR qui a initialement prévu ce dispositif, **cet article supprime, sauf si la collectivité en fait la demande expresse et durant une période transitoire de cinq ans, la possibilité d'instaurer un loyer de référence majoré.** L'encadrement des loyers, dans ce cadre, s'entend donc comme un encadrement à la baisse puisque faute de loyer de référence majoré, le niveau des loyers et donc la définition du loyer de référence se fera tendanciellement à la baisse.

Avec l'article treize, les auteurs de cette proposition proposent une définition du complément de loyer. Depuis la loi ALUR, ce complément a fait l'objet d'échanges nourris et de jurisprudences qui viennent pallier une définition imprécise tant pour les propriétaires que pour les locataires. Sur certains territoires, les commissions départementales de conciliation signalent une augmentation des saisines relatives à la contestation du complément de loyer, ce dernier pouvant être utilisé par les propriétaires pour atteindre un niveau de loyer supérieur à celui permis dans le cadre du dispositif d'encadrement des loyers, hors charges, tout en paraissant respecter le loyer de référence majoré.

Dans ce contexte, il est proposé de compléter la définition en s'inspirant d'exemples rencontrés sur le terrain notamment concernant l'existence d'équipements ou de matériaux luxueux, d'un extérieur (terrasse ou jardin), d'un espace complémentaire (parking, grande cave, sous-sol) et qui le distingue des logements de même catégorie situés dans le même secteur géographique.

La précision de la définition du complément de loyer permettra également d'accompagner les propriétaires de bonne foi ainsi que les locataires dans l'exercice de leurs droits. Les relations entre propriétaires et locataires sur ce sujet s'en trouveront apaisées.

Le titre IV, par un article unique, prévoit la création d'un observatoire des prix et des marges dans le secteur de l'immobilier.

Les auteurs de cette proposition de loi considèrent ainsi qu'il convient d'agir efficacement pour que soit assurée la transparence des prix des matériaux, des coûts et marges sur l'ensemble de la chaîne du secteur du bâtiment afin de garantir un juste effort et d'éviter les éventuels excès dans la formation des prix des travaux. En effet, à l'image de ce qui se pratique dans le secteur de l'agriculture, la transparence doit se renforcer sur la formation des prix et coûts mais également sur les marges des acteurs de l'immobilier. Ces données seront des éléments utiles à la formation des politiques publiques en la matière. Les auteurs de cette proposition de loi renvoient la composition et le fonctionnement de cet observatoire à un décret.

Le titre V de la proposition de loi engage, sur un plus long terme, la lutte contre la spéculation et celle contre la rente foncière et immobilière.

L'investissement dans la pierre a toujours été considéré comme le plus rentable. La forte attractivité des investissements dans ce secteur conduit pourtant à une pression toujours plus forte sur les loyers ainsi que sur les prix de l'immobilier. La rareté du foncier disponible en zone tendue a renforcé ces phénomènes spéculatifs qui conduisent, en outre, à éloigner toujours plus loin du centre les personnes les plus modestes et les plus fragiles.

Par ailleurs, la sociologie des bailleurs et des propriétaires est intéressante à étudier pour voir à qui profite cette rente. Dans son étude « France portrait social », publiée en novembre 2021, l'Insee pointe la forte concentration du patrimoine immobilier dans notre

pays. En France, en 2017, 24 % des multipropriétaires détenaient 68 % des logements possédés par des particuliers. Les ménages propriétaires de trois logements ou plus (11 % des ménages) possédaient quant à eux près de la moitié du parc (46 %). Ces chiffres traduisent le creusement des inégalités de patrimoine. Selon Alain Trannoy, directeur d'étude à l'École des hautes études en sciences sociales de Marseille, *« ces chiffres prouvent que la richesse immobilière est très concentrée en France. Et que la hausse des prix de l'immobilier depuis trente ans a bénéficié aux ménages déjà propriétaires, qui ont pu continuer à investir, alors que la primo-accession est de plus en plus difficile »*. Jean-Baptiste Eyraud, porte-parole de l'association Droit au logement (DAL) conclut ainsi que *« le mythe du petit propriétaire se lézarde »*.

Au regard de ces données, les auteurs de cette proposition de loi ont considéré qu'il convenait d'agir non seulement contre les phénomènes spéculatifs mais également qu'il fallait revoir les dispositifs fiscaux qui encouragent la rente immobilière, véritable obstacle au droit au logement pour tous.

L'article quinze permet l'instauration d'un prix plafond pour les transactions foncières et immobilières. Il prévoit ainsi que pour chacune des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, fixe annuellement le montant maximum des prix d'acquisition foncière et immobilière exprimée par mètre carré. Ce mécanisme existe déjà pour les loyers, il est ici étendu aux transactions immobilières afin de mettre un coup d'arrêt à la hausse exponentielle du niveau des transactions et à la spéculation.

L'article seize traite du droit de préemption, outil majeur, de maîtrise du développement urbain des collectivités. Afin de permettre aux élus d'assurer un développement harmonieux de leur territoire, il est ici prévu d'élargir les possibilités de recours au Droit de Préemption Urbain (DPU) à la lutte contre la spéculation foncière et immobilière, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Par cet article, les auteurs de cette proposition de loi

souhaitent également élargir le recours au droit de préemption urbain pour lutter contre les marchands de sommeil en permettant d'y recourir sur les secteurs concernés afin de combattre la prolifération des passoires thermiques.

L'article dix-sept s'attache aux organismes HLM afin de **limiter le recours aux Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)** dans leurs programmes. En effet, les auteurs de cette proposition de loi considèrent que le recours massif aux VEFA a pour conséquence notable de majorer les coûts d'achat pour les organismes HLM.

L'article dix-huit reprend l'idée d'une contribution de solidarité urbaine. Le principe d'une contribution de solidarité urbaine a ainsi été proposé par la Fondation Abbé-Pierre dans son « contrat social du logement ». Cette contribution permettrait, en prélevant une ressource assise sur les survalorisations immobilières des quartiers ségrégués en Île-de-France, de conforter les ressources de l'État affectées à la production d'une offre de logements socialement accessibles au plus grand nombre. Cette fiscalité consiste à utiliser la ségrégation par les prix pour mieux la combattre, à taxer les mécanismes de ségrégation. Le seuil retenu est ici de 10 000 euros au mètre carré, sachant que la moyenne des transactions à Paris en 2017 est de 8 450 €/m². Ce dispositif a donc des effets fortement ciblés et revient à taxer seulement les ventes les plus chères.

L'article dix-neuf renforce la surtaxe sur les plus-values. Les auteurs de cette proposition de loi proposent ainsi que soit majorée la taxe sur les plus-values excessives telles que définies par le code général des impôts. Ils proposent que le taux de la majoration soit augmenté de 2 % à partir de 150 000 euros de plus-value. Cette augmentation du prélèvement permettra ainsi, puisque le produit de cette taxe est affecté au Fonds National des Aides au Logement (FNAL), d'engager en parallèle le financement du rehaussement utile et attendu des aides au logement.

L'article vingt s'attaque au phénomène de la vacance des logements. En février 2021, les ministres chargés de la ville et du logement ont lancé un plan national pour inciter les propriétaires de logements vides en zone tendue à les louer. L'objectif poursuivi est de remettre sur le marché environ 200 000 logements, sur les plus de 3 millions de logements vides que compte notre pays. Pour les auteurs de cette proposition de loi, il est nécessaire, comme le suggère la Convention citoyenne pour le climat, d'une part, de faciliter la réquisition de ces logements et d'autre part, d'inciter plus fortement leurs propriétaires à les

occuper, les vendre ou les louer. Les taux de la taxe sur les logements vacants sont à cet égard insuffisamment incitatifs. C'est pourquoi, cet article propose de porter le taux de la taxe à 50 % la première année d'imposition et à 100 % de la valeur locative des logements la deuxième année.

L'article vingt-et-un prévoit un meilleur contrôle des aides fiscales à l'investissement locatif par l'instauration d'un mécanisme de contrôle systématique par les services fiscaux. Ces contrôles doivent permettre de vérifier que les conditions pour bénéficier des réductions fiscales sont bien réunies en faisant notamment l'inventaire des loyers pratiqués. Sur ce sujet, encore, il y a besoin de renforcer la transparence et garantir le bon usage de l'argent public alors que les niches fiscales pèsent pour plus de 2 milliards d'euros dans les finances publiques. Dès 2018, la Cour des Comptes avait alerté sur le mauvais usage de ces incitations fiscales. Elle estimait ainsi que *« les avantages fiscaux allégeant l'impôt sur le revenu des particuliers qui achètent, construisent ou réhabilitent des logements et s'engagent en contrepartie à les louer représentaient 1,7 Md€ de dépenses fiscales en 2015, en hausse continue depuis 2009. L'impact économique de ces aides s'avère toutefois limité et leur efficacité en termes d'accroissement du nombre de logements locatifs accessibles est faible. La Cour appelle en conséquence à sortir progressivement et de manière sécurisée de ces dispositifs, récemment reconduits, et à renforcer la place des investisseurs institutionnels dans la construction et la location de logements privés. »* Le contrôle que cet article propose d'instaurer constituerait ainsi un premier pas pour justifier l'abandon partiel de ces aides qui ne représentent qu'un intérêt limité et qui constituent par ailleurs un effet d'aubaine certain.

L'article vingt-deux interdit la location des logements bénéficiant du dispositif d'investissement locatif « Pinel » aux ascendants et descendants de l'acquéreur et limite les loyers plafonds à ceux des logements financés en prêt locatif social (PLS).

Le titre VI traite de la mobilisation du foncier public.

Dans un contexte de rareté du foncier et de fort besoin de construction sociale, il convient de s'assurer que le foncier public ou qui a bénéficié de soutien public soit socialement utile en répondant à des objectifs d'intérêt général. Les auteurs de cette proposition de loi considèrent ainsi que le foncier public doit être particulièrement mobilisé pour permettre d'atteindre des objectifs de construction de logements abordables. Les enjeux sont particulièrement aigus dans les espaces de fort renouvellement

urbain où les opérations d'aménagement ou de réhabilitation ouvrent des perspectives de changement et de reconstruction de la ville sur la ville.

L'article vingt-trois encadre les opérations d'aménagement qui bénéficient soit de subsides publics soit sont sises sur du foncier public. La lutte contre l'étalement urbain doit ainsi s'articuler avec le respect du droit au logement. L'objectif « zéro artificialisation nette » va augmenter les prix du foncier, ce qui risque de renforcer les logiques de relégation du logement social là où les terrains sont moins chers, de complexifier et diminuer les capacités à construire du logement social. Cela affectera nécessairement la répartition géographique et renforcera les inégalités territoriales. Afin de garantir le respect des obligations de mixité fixées par la loi SRU, il est donc nécessaire de prévoir que les opérations d'aménagement qui bénéficient soit de subsides publics (dont les « fonds friche » et les « fonds dépollution »), soit qui sont sis sur du foncier public doivent comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux, hors PLS.

L'article vingt-quatre traite des friches urbaines et industrielles. Si l'aide de l'État en faveur d'opérations de réhabilitation des friches urbaines et industrielles dans le cadre du « fonds friche » initié par le plan de relance est bienvenue et indispensable, elle doit être mieux encadrée. Pour cette raison, les auteurs de cette proposition de loi tiennent à conditionner son versement, lorsque les terrains dépollués ont pour destination la construction de logements, à l'existence d'un pourcentage de logements sociaux ou de logements éligibles à l'accession sociale à la propriété. Une distinction est introduite selon le caractère plus ou moins tendu de la zone d'urbanisation considérée.

Le titre VII souhaite redonner de la souplesse aux organismes HLM pour la construction de logements accessibles et favoriser la mixité sociale

Les organismes HLM ont été durement éprouvés lors du dernier quinquennat. Dès la loi de Finances 2018 en son article 126, a été instituée une réduction de loyer de solidarité (RLS) applicable dans le parc social des organismes HLM et des SEM. Le coût de cette mesure pour le secteur HLM a été très lourd à supporter et représente aujourd'hui un « manque à gagner » annuel de 1,3 milliard d'euros, soit une perte cumulée de plus de 5 milliards sur le quinquennat. Par ailleurs, l'État s'est totalement désengagé des aides à la pierre faisant

supporter le financement du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) par les bailleurs eux-mêmes et par Action Logement.

Cumulée aux impacts des variations de TVA, la RLS a divisé par deux l'autofinancement des bailleurs sociaux.

Ces évolutions ont marqué une révision du modèle HLM, dévoyant sa finalité généraliste et ouvrant la voie à sa financiarisation.

Pourtant, plus de 4 millions de nos concitoyens souffrent du mal logement. 1,7 million de ménages sont en attente d'un logement social en France, et même 2,2 millions si l'on tient compte des demandeurs déjà logés dans le parc social : les besoins sont donc immenses en termes de production de logements socialement abordables. En ce sens, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les fédérations signataires se sont engagées pour la construction de 250 000 logements sociaux agréés sur la période 2021-2022, dont 90 000 PLAI.

Pourtant, sans marge de manœuvre nouvelle, ces objectifs ne pourront être tenus.

L'article vingt-cinq engage donc la suppression de la RLS.

L'article vingt-six prévoit le rehaussement des plafonds pour l'accès au logement social confirmant notre vision généraliste du logement public. Il ne s'agit pas d'allonger inutilement la liste des demandeurs de logement (déjà bien trop longue), mais d'agir pour l'universalité du droit au logement et donc de l'accès au logement social. L'USH dit souvent que « le logement social est le patrimoine de ceux qui n'en ont pas ». C'est même le patrimoine commun de tous. Si le logement social est le patrimoine de tous, alors tous doivent pouvoir y prétendre.

Ce relèvement du plafond aurait trois conséquences positives :

– La première, la plus fondamentale, serait de permettre à des personnes aux ressources trop faibles pour se loger dans le parc privé, de pouvoir accéder au parc public dans des conditions économiques réellement acceptables.

– La deuxième, qui se vérifie dans la pratique, serait de permettre aux maires bâtisseurs de répondre à un panel plus large de demandeurs et donc de faciliter les opérations de construction. Il arrive ainsi que des logements neufs restent vides faute de locataires aux ressources suffisantes pour

assumer un loyer certes relevant du logement social, mais déjà largement inaccessible pour le plus grand nombre.

– La troisième est que ce relèvement du plafond répond à notre vision généraliste du droit au logement et donc à notre volonté de renforcer la mixité sociale et urbaine. Le renouvellement urbain en œuvre dans les zones les plus denses doit être une chance pour construire plus de mixité et donc une société plus apaisée.

L'article vingt-sept prévoit le rétablissement de la participation de l'État dans le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) et met fin concomitamment à la contribution des organismes HLM. Ce fonds créé en 2016 rassemble l'ensemble des subventions nationales à destination du logement social. Toutefois, depuis 2019, la contribution de l'État a été supprimée et remplacée par une participation accrue des organismes HLM et d'Action Logement. Cette décision, outre le fait qu'elle signe le désengagement de l'État en matière de production de logements, elle impacte très durement les ressources propres des organismes HLM, qui se voient contraints à reporter sine die des opérations de réhabilitation ou à rogner sur leurs missions originelles. Cet article rétablit donc la participation de l'État dans la production de logements et libère des capacités financières pour les organismes HLM.

L'article vingt-huit propose d'augmenter les obligations liées à la loi SRU à 30 % en zone tendue. Depuis sa création, la loi SRU a permis de dynamiser la production de logements sociaux avec 1,8 million de logements sociaux produits depuis 2001. Aujourd'hui, près de la moitié des logements HLM financés chaque année le sont dans les communes soumises à la loi SRU. Pour autant, la chute continue de la production de logements sociaux enregistrée ces dernières années aura de fortes répercussions dans un avenir proche pour l'accès au logement du plus grand nombre. L'objectif de cet article est donc de relever l'ambition au moment même où la loi dite 3DS a ouvert de nouvelles souplesses pour les communes soumises à ce dispositif. Ces « souplesses » sont en réalité autant d'échappatoires possibles pour certaines communes qui rechignaient déjà à accroître leur taux de logements sociaux et dont les élus continuent de développer un discours stigmatisant sur le logement HLM et ses habitants. La mixité sociale étant le ciment de notre République, cet article propose donc de renforcer les obligations de mixité en zone tendue.

L'article vingt-neuf interdit la vente de logements HLM dans les villes carencées au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Parmi les communes qui n'ont pas encore atteint le quota de 25 % de logements HLM, il faut distinguer celles qui font des efforts pour atteindre cet objectif des communes carencées qui, en dépit de toutes les invitations qui leur ont été faites et des amendes qu'elles ont dû payer, refusent pour des raisons idéologiques et électoralistes de rentrer dans le mécanisme vertueux de la loi SRU. La loi Elan ayant instauré la faculté de procéder à la vente de logements HLM y compris dans les communes carencées au titre de la SRU, cet article vise à revenir sur cette mesure.

Le titre VIII entend renforcer la lutte contre les passoires thermiques.

Le « logement qui tue » n'est pas une fiction, c'est la réalité de beaucoup de trop nos concitoyens. Comme le souligne Manuel Domergue de la Fondation Abbé-Pierre, si on rénoverait toutes les passoires énergétiques à la location, on sauverait 10 000 vies en quelques années.

Si des avancées ont été obtenues avec le projet de loi Climat/Résilience ainsi qu'avec la mise en œuvre de « Ma Prime Rénov' », elles sont trop timides. Les enjeux restent immenses notamment pour les locataires captifs de marchands de sommeil ou pour les bailleurs pour lesquels le reste à charge demeure bien trop important pour s'engager dans la rénovation de leur logement et particulièrement dans le cadre d'une rénovation globale dont on sait pourtant qu'elle est plus efficace.

L'article trente rend ainsi obligatoire l'instauration de permis de louer pour le parc de logement constitué de passoires thermiques en attendant leur interdiction totale de mise en location.

L'article trente-et-un permet premièrement de limiter à zéro euro le reste à charge dans le cadre du dispositif « Ma Prime Rénov' ». Il prévoit également un « Prêt avance Mutation » pour financer les travaux de rénovation énergétique à taux zéro pour les ménages modestes. Ces dispositifs semblent essentiels alors que l'on sait que le reste à charge moyen, avec « Ma Prime Rénov' », est de 39 % pour les ménages « très modestes ».

Le titre X composé d'un article unique propose de réintroduire la Garantie Universelle des Loyers (GUL).

La garantie universelle des loyers (GUL) avait été initialement proposée dans la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Faute de financements identifiés, ce mécanisme a été abandonné au profit de la garantie Visale initialement réservée aux jeunes de moins de 30 ans.

Alors que le Président nouvellement réélu propose une simple refonte de la garantie Visale, les auteurs de cette proposition de loi considèrent que la multiplicité des dispositifs existants ainsi que leur périmètre restreint ne peuvent être satisfaisants. Pour cette raison, ils souhaitent revenir à un dispositif obligatoire et universel qui soit protecteur à la fois des bailleurs mais également des locataires en permettant, dans certains cas, des effacements de dettes locatives.

Afin de pourvoir au financement de cette garantie, dont les coûts importants ont déjà été soulignés, il conviendrait de faire participer très fortement non seulement l'État au titre de son devoir de solidarité mais également les profiteurs de crise que sont les banques et les assurances. Un exemple permet d'illustrer ce propos : l'assureur Axa a annoncé avoir dégagé un bénéfice net record au titre de l'année 2021 et être bien positionné pour atteindre les objectifs financiers de son plan stratégique à horizon 2023. Au cours de l'année 2021, le bénéfice net du groupe s'est inscrit en hausse de 135 %, à 7,3 milliards d'euros, contre 3,16 milliards d'euros en 2020. Les moyens existent donc pour le financement de cette garantie universelle des loyers.

Enfin, le titre XI acte de nouveaux droits pour les locataires.

Il existe un lien intrinsèque entre hausse des prix et insécurité juridique relative des locataires. Pour réguler les prix de l'immobilier, il convient donc prioritairement d'octroyer de nouveaux droits aux locataires. Quand on réalise que la valeur de marché d'un bien « libre d'occupation » s'établit, en Île-de-France et dans les grandes métropoles, très généralement au double de sa « valeur locative de long terme » (valeur d'acquisition évaluée par un bailleur institutionnel, capitalisant les loyers sur trente ans ou plus), on comprend que des acteurs privés indéliçables soient tentés par des actions d'évictions spéculatives « systématisées » comme les opérations de « vente à la découpe », ou des actions ciblées de rétorsion dès que les locataires s'expriment pour faire valoir leurs droits contre des bailleurs fautifs

d'abandon d'entretien ou d'inaction pour rénover les passoires thermiques ou résorber l'insalubrité ou l'indignité de groupes de logements.

La volonté du bailleur de maximiser son profit (ou sa rente) repose en effet sur sa facilité à changer de locataires et donc sur la précarité des droits qu'il s'agisse du recours au « bail mobilité », du congé vente ou du congé reprise, devenant des congés « repréailles » contre les locataires réclamant leurs droits, ou même de congés pour « travaux lourds » comme mesure de rétorsion contre la demande de sortie du logement de l'insalubrité.

Pour réguler les prix, l'encadrement des loyers n'est pas suffisant et il convient législativement de consacrer des droits nouveaux pour les locataires.

L'article trente-trois propose dans ce cadre d'interdire les coupures d'énergie en dehors de la trêve hivernale où elles sont déjà interdites. Alors qu'aujourd'hui seul EDF a pris l'engagement de ne pas couper l'accès mais simplement d'en réduire la puissance, l'ensemble des entreprises du secteur doivent s'engager à ce droit minimal qui pourrait être élargi par la suite par un véritable droit d'accès permanent aux biens communs que sont l'eau et l'énergie.

Sur la vente à la découpe :

L'article trente-quatre propose de rétablir l'ensemble des protections votées lors de la loi ALUR et remises en cause ou limitées par la loi « Macron » de 2015.

Il s'agit de rétablir une prorogation supplémentaire de 3 ans des baux en cours du fait de la mise en copropriété d'un immeuble, en zone tendue.

Il s'agit aussi, en rétablissant l'article 15 de la loi ALUR, d'interdire au nouveau propriétaire, en cas d'une mutation d'un logement occupé, de recourir à un congé vente ou congé reprise avant une période de protection d'au moins un bail complet.

L'article trente-cinq interdit spécifiquement le recours au congé vente pour toute personne morale, ainsi que pour toute personne physique agissant comme « marchand de biens », ou étant propriétaire de plus de deux logements en sus de sa résidence principale. Dans l'esprit des auteurs de la présente proposition de loi, ce seuil de deux logements doit

s'apprécier en « équivalent logement plein », ce qui supposera, dans le cas des biens détenus en indivision, de procéder à une adaptation au prorata selon des modalités que, le cas échéant, un décret pourra préciser.

L'article trente-six propose d'instituer un « permis de diviser », soit une autorisation municipale et préfectorale préalable à la mise en copropriété d'un immeuble comportant trois logements ou plus, conditionnée notamment à des engagements sur le maintien de la fonction locative et la préservation des droits des locataires et occupants de bonne foi.

Sur la protection des locataires demandant des travaux de mise aux normes de décence, la résorption d'une insalubrité ou la rénovation d'une passoire thermique :

L'article trente-sept constitue une réécriture de l'article 20-1 de la loi de 1989, pour en faire une arme enfin efficace en cas de non-respect des obligations de logement décent de l'article 6, et l'associer à une mesure de protection contre les congés-représailles : la « prise d'effet différée du bail ».

La rédaction clarifie le caractère d'ordre public tout à la fois des obligations de l'article 6 et des sanctions concomitantes aux obligations de travaux posées par l'article 20-1. Près de vingt ans après la mise en œuvre du décret de décence, les bailleurs encore fautifs ne peuvent, en effet, plus invoquer l'ignorance des obligations fixées par la loi et il est essentiel de rendre la voie de recours du locataire efficace dans tous les cas de non-décence et particulièrement en ce qui concerne les passoires thermiques.

Il s'agit notamment de sanctionner un bailleur qui ne respecte pas le décret décence avant de louer, et de garantir le locataire contre les effets de « congé-représailles », alors que la loi lui demande d'être l'instigateur principal de la lutte contre la non-décence du logement. Les juristes ont une longue pratique de la « prise d'effet différée des baux » dans les années 1970 à 1980, prévue par le décret 78-924 (22/08/1978, art.4) quand les baux ne respectaient pas les normes de confort donnant droit à « loyers libres ». Cet article tend ainsi à assurer à la fois la bonne information du locataire sur l'état sanitaire de son logement et, en cas de problème à cet égard, de renforcer l'égalité des armes à son profit.

L'article trente-huit institue des sanctions pénales pour les dissimulations frauduleuses des contrats de location par paiement du

loyer « de la main à la main », sans délivrance de quittances. On sait que les marchands de sommeil, surtout dans les immeubles insalubres et les passoires thermiques, maintiennent des ménages dans cette situation de non-droit inacceptable, qu'il faut poursuivre et sanctionner. Par ailleurs, conformément aux principes généraux du droit pénal, les personnes morales seront également passibles de sanction, à hauteur du quintuple de la peine d'amende prévue (donc à hauteur de 100 000 €).

L'article trente-neuf constitue le gage financier.

PROPOSITION DE LOI

Article liminaire

- ① Fin 2020, on comptabilise 2,16 millions de demandes de logement social dans le système national d'enregistrement (SNE), en augmentation de 20 % depuis 2013 (alors que le nombre de ménages n'a cru que de 4 % sur la même période). 50 % sont en attente depuis plus d'un an. Les deux tiers des demandeurs ont des ressources fiscales inférieures au salaire minimum interprofessionnel de croissance (SMIC).
- ② D'après l'Union sociale pour l'habitat (USH), 412 000 ménages ont vu leur demande aboutir en 2020 (480 000 en 2019), soit moins d'un cinquième des demandeurs. 30 % de ces demandes ont été formulées il y a 2 ans ou plus. L'ancienneté moyenne des demandes en cours est de 23 mois (contre 20 mois fin 2016, et 22 mois fin 2019), avec des disparités importantes selon les territoires (de 8 mois en Lozère à 44 mois à Paris).
- ③ Le nombre de logements sociaux n'a quant à lui progressé que de 9 %, soit nettement moins vite que la demande. Sur le plus long terme, la demande a été multipliée par 2,5 en près de 40 ans : l'équation devient difficile à résoudre.
- ④ Au moins 450 000 logements sociaux seront financés au cours des années 2023 à 2027, selon la programmation suivante :

⑤

Années	2023	2024	2025	2026	2027
Logements financés par des prêts locatifs à usage social (PLUS)	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Logements financés par des prêts aidés d'intégration familiaux (PLAI)	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Totaux	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000

- ⑥ Les crédits alloués par l'État à ce programme sont ouverts par les lois de finance des années 2023 à 2027 pour les montants suivants et destinés au Fonds national des aides à la pierre :

⑦

Années	2023	2024	2025	2026	2027
Autorisation de programme	1 Md€	1 Md€	1 Md€	1 Md€	1 Md€
Crédits de paiement	1 Md€	1 Md€	1 Md€	1 Md€	1 Md€

⑧

Les plafonds de loyer de ces logements doivent se situer dans la limite du plafond fixé par arrêté en application de l'article D. 823-13 du code de la construction et de l'habitation pris en compte pour le calcul des aides personnelles au logement.

TITRE I^{ER}

MESURES D'URGENCE

Article 1^{er}

①

I. – Il ne peut être procédé à la révision à la hausse des loyers en application de l'article 17-1 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 ou de l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation pendant une durée d'un an à compter de la promulgation de la présente loi.

②

II. – Trois mois au moins avant l'expiration de la période mentionnée au I, le Gouvernement remet, après consultation du Conseil national de l'habitat, un rapport au Parlement évaluant l'impact de la hausse des loyers et des charges sur le pouvoir d'achat des différentes catégories de ménages et faisant des propositions pour diminuer la part des loyers et charges locatives dans le revenu disponible des ménages.

③

III. – Les conséquences financières du I pour les organismes de logement sociaux donnent lieu à une compensation intégrale par l'État.

Article 2

①

I. – Le II de l'article 200 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 est abrogé.

②

II. – Par dérogation à l'article L. 823-4 du code de la construction et de l'habitation, la revalorisation au 1^{er} octobre 2022 des paramètres de calcul des aides personnelles au logement est indexée sur l'indice de référence des

loyers majoré du taux prévisionnel d'évolution de la moyenne annuelle du prix de la consommation des ménages, hors tabac, annexé au projet de loi de finances de l'année de versement, arrondi au demi-entier supérieur le montant forfaitaire des charges.

Article 3

À compter du 1^{er} octobre 2022, les montants du chèque énergie prévu à l'article L. 124-1 du code de l'énergie sont doublés.

Article 4

À compter du 1^{er} octobre 2022, les montants du forfait charge prévu à l'article L. 823-4 du code de la construction et de l'habitation tels qu'ils résultent de l'article 2 de la présente loi sont doublés.

Article 5

- ① L'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 30 % » ;
- ③ 2° Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ménages dont l'un des locataires est âgé de plus de 65 ans et dont le nom est inscrit au contrat de bail, ou est lié au titulaire du bail par un mariage, un pacte civil de solidarité ou en situation de concubinage notoire. »

TITRE II

LES AIDES D'ACCÈS AU LOGEMENT

Article 6

Au début de l'article L. 823-5 du code de la construction et de l'habitation, sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées : « Les aides personnelles au logement sont dues à compter du premier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies. Toutefois,

lorsque ces conditions sont réunies antérieurement au mois de la demande, l'aide est due à compter du premier jour du mois au cours duquel la demande est déposée. »

Article 7

- ① L'article L. 823-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le 2° est abrogé ;
- ③ 2° Le dernier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Est indexé sur l'indice de référence des loyers, majoré du taux prévisionnel d'évolution de la moyenne annuelle du prix de la consommation des ménages, hors tabac, annexé au projet de loi de finances de l'année de versement et arrondi au demi-entier supérieur, le montant forfaitaire des charges. »

Article 8

Les articles L. 351-2, L. 351-3, L. 441-11, L. 481-2, L. 452-1, L. 452-2-1, L. 452-2-2, L. 452-4, L. 452-4-1, L. 452-5, L. 542-2 et L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation sont rétablis dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018.

Article 9

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 311-1 est ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 311-1.* – Des primes de soutien à l'accession sociale à la propriété sont attribuées pour le compte de l'État par l'association mentionnée à l'article L. 313-18 aux personnes physiques, sous condition de ressources, lorsqu'elles acquièrent ou font construire leur résidence principale en accession à la propriété, ou acquièrent un logement faisant l'objet d'un contrat régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière ou lorsqu'elles acquièrent les droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un

bail réel solidaire. Il ne peut être accordé une prime de soutien à l'accession sociale prévue au présent article pour une même opération.

- ④ « Les conditions et les modalités suivant lesquelles l'association mentionnée à l'article L. 313-18 attribue la prime sont définies par décret. » ;
- ⑤ 2° Les articles L. 311-2 à L. 311-7 et L. 311-10 à L. 311-12 sont abrogés ;
- ⑥ 3° Au dernier alinéa de l'article L. 443-15-1-1, la référence : « L. 311-3, » est supprimée.

TITRE III

RENFORCER L'ENCADREMENT DES LOYERS

Article 10

Le II de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ce loyer ne peut être supérieur au loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables tel que défini à l'article 17-2 de la présente loi. »

Article 11

- ① L'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est ainsi modifié :
- ② 1° Le I est ainsi modifié :
- ③ a) Au début du premier alinéa, les mots : « À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, » sont supprimés ;
- ④ b) Au deuxième alinéa, les mots : « dans un délai de quatre ans à compter de la publication de la loi » sont supprimés ;
- ⑤ c) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

- ⑥ – au début, les mots : « Au plus tard six mois avant son terme, » sont remplacés par les mots : « Dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° du visant à renforcer le pouvoir d'achat pour l'accès au logement pour tous et la préservation du pouvoir d'achat des ménages » ;
- ⑦ – à la fin, les mots : « de cette expérimentation » sont remplacés par les mots : « des dispositions du présent article » ;
- ⑧ 2° À la fin de la première phrase du A du III et du premier alinéa du VI, le mot : « majoré » est remplacé par les mots : « revalorisé en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers défini à l'article 17-1 » ;
- ⑨ 3° À la première phrase du deuxième alinéa du VII, le montant : « 5 000 € » est remplacé par le montant : « 15 000 € » et le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 50 000 € ».

Article 12

- ① L'article 140 de la loi n° 2018-1021 précitée est ainsi modifié :
- ② 1° Le septième alinéa du I est ainsi modifié :
- ③ a) Les mots : « , un loyer de référence majoré » sont supprimés ;
- ④ b) Sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées : « Pour une durée de cinq ans maximum et à compter de la promulgation de la loi n° du visant à renforcer le pouvoir d'achat pour l'accès au logement pour tous et la préservation du pouvoir d'achat des ménages, les collectivités concernées peuvent adopter une délibération afin d'instaurer un loyer de référence majoré. Dans cette hypothèse, le représentant de l'État fixe le loyer de référence majoré dans la limite de 10 % du loyer de référence. » ;
- ⑤ 2° L'avant-dernier alinéa du II est ainsi rédigé :
- ⑥ « Le loyer de référence majoré ne peut excéder de 10 % le loyer de référence. » ;
- ⑦ 3° À la seconde phrase du premier alinéa du A et à la fin du quatrième alinéa du B du III, le mot : « majoré » est supprimé ;

- ⑧ 4° À la première phrase du V, après le mot : « et », sont insérés les mots : « le cas échéant, ».

Article 13

Au premier alinéa du B du III de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 précitée, après le mot : « justifiant », sont insérés les mots : « définies par décret, liées notamment au caractère luxueux du bien ou des équipements qui y sont installés et qui le distingue des logements de même catégorie situés dans le même secteur géographique ».

TITRE IV

TRANSPARENCE DES COÛTS ET DES MARGES

Article 14

Il est créé un observatoire des prix dans les secteurs de l'immobilier et de la construction. Cet observatoire a pour mission de favoriser la transparence sur l'évolution des coûts de la construction, l'évolution des prix du foncier et de l'immobilier permettant de définir l'évolution des marges réalisées dans toute la chaîne de la construction, notamment par les promoteurs et les fournisseurs de matériaux de construction. Sa composition et ses missions sont précisées par décret en Conseil d'État.

TITRE V

LUTTE CONTRE LA SPÉCULATION ET CONTRE LA RENTE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE

Article 15

Pour chacune des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission

nationale de concertation, fixe annuellement le montant maximum des prix d'acquisition foncière et immobilière exprimée par mètre carré.

Article 16

Le premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ils peuvent également être exercés pour lutter contre la spéculation immobilière et foncière ainsi que dans le cadre de la lutte contre les passoires thermiques. »

Article 17

- ① I. – L'article 1601-3 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Les contrats de vente en l'état futur d'achèvement conclu par un organisme d'habitations à loyer modéré ne peuvent dépasser plus de 30 % des programmes annuels dudit organisme. »
- ③ II. – L'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Les contrats de vente en l'état futur d'achèvement conclu par un organisme d'habitations à loyer modéré ne peuvent dépasser plus de 30 % des programmes annuels dudit organisme. »
- ⑤ III. – Les I et II s'appliquent à compter de la publication de la loi n° du visant à garantir l'accès au logement de tous et la préservation du pouvoir d'achat des ménages.

Article 18

- ① Après l'article 683 *bis* du code général des impôts, il est inséré un article 683 *bis* A ainsi rédigé :
- ② « *Art. 683 bis A.* – Le vendeur de tout bien immobilier en Île-de-France assujetti aux droits de publicité foncière est également assujetti à une contribution de solidarité urbaine. Cette contribution est prélevée dès lors que la valeur de la transaction effectuée est supérieure à un prix de référence fixé à 10 000 euros au mètre carré de surface habitable.

- ③ « La contribution est fixée à 10 % de la différence entre le montant de la transaction effectuée et la valeur résultant de l'application du prix de référence défini au premier alinéa ».

Article 19

- ① Le tableau du second alinéa du III de l'article 1609 *nonies* G du code général des impôts est ainsi rédigé :

②

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000	2 % PV - (60 000 - PV) × 1/20
60 001 à 100 000	2 % PV
100 001 à 110 000	3 % PV - (110 000 - PV) × 1/10
110 001 à 150 000	3 % PV
150 001 à 160 000	6 % PV - (160 000 - PV) × 15/100
160 001 à 200 000	6 % PV
200 001 à 210 000	7 % PV - (210 000 - PV) × 20/100
210 001 à 250 000	7 % PV
250 001 à 260 000	8 % PV - (260 000 - PV) × 25/100 Supérieur
À 260 000	8 % PV

(PV = montant de la plus-value imposable)

Article 20

À la seconde phrase du IV de l'article 232 du code général des impôts, le taux : « 12,5 % » est remplacé par le taux : « 50 % » et le taux : « 25 % » est remplacé par le taux : « 100 % ».

Article 21

Il est instauré un mécanisme de contrôle systématique des aides à l'investissement locatif adossé aux déclarations fiscales des bénéficiaires de ces aides. Ces contrôles permettent de vérifier que les niveaux de loyers pratiqués correspondent aux conditions d'éligibilité à ces dispositifs. Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'État.

Article 22

- ① L'article 199 *novovicies* du code général des impôts est ainsi modifié :

- ② 1° Au premier alinéa du D, après la première occurrence du mot : « fiscal », sont insérés les mots : « ou un ascendant ou un descendant du contribuable ou avec une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail, » ;
- ③ 2° À la fin de la seconde phrase du premier alinéa du III, les mots : « des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type » sont remplacés par les mots : « les plafonds fixés pour les logements financés avec un prêt locatif social ».

TITRE VI

LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC

Article 23

- ① I. – L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Toute action ou toute opération d'aménagement qui vise à la construction d'immeubles collectifs, de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface plancher, dont le financement est issu d'une participation minimale du public de 10 % ou qui est situé sur du foncier public, doit comporter 30 % de logements locatifs sociaux, hors logement financé dans le cadre d'un prêt locatif social. »
- ③ II. – Le I du présent article entre en vigueur trois mois à compter de la promulgation de la présente loi.

Article 24

- ① Tout versement d'une aide de l'État destinée à soutenir la réhabilitation de friches urbaines est conditionné, lorsque le terrain d'assiette de l'opération a pour destination la construction de logements, par l'existence d'une proportion de logements locatifs sociaux ou de logements éligibles à l'accession sociale à la propriété ainsi définie :
- ② 1° 30 % dans les zones d'urbanisation définies au IV de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts ;
- ③ 2° 20 % dans les autres zones d'urbanisation.

TITRE VII

REDONNER DE LA SOUPLESSE AUX ORGANISMES D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ACCESSIBLES EN FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE

Article 25

Les articles L. 442-2-1 et L. 832-3 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

Article 26

Les plafonds de ressources pour l'attribution des aides aux logements fixés en application du chapitre I^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation sont majorés de 10,3 % à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la présente loi.

Article 27

- ① Le II de l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le 2° est abrogé ;
- ③ 2° Le 3° est complété par les mots : « . À partir de 2023, cette participation est fixée à 800 millions d'euros ».

Article 28

Au premier alinéa du I et au deuxième alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le taux : « 25 % » est remplacé par le taux : « 30 % ».

Article 29

À la troisième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « sans avoir conclu de » sont remplacés par les mots : « ou d'un ».

TITRE VIII

RENFORCER LA LUTTE CONTRE LES PASSOIRES THERMIQUES

Article 30

- ① L'article L. 635-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du premier alinéa du I, les mots : « peut délimiter » sont remplacés par le mot : « délimite » ;
- ③ 2° La première phrase du premier alinéa du II est complétée par les mots : « et notamment pour le parc de logements de la classe E, F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 ».

Article 31

- ① I. – Après le premier alinéa de l'article L. 315-2 du code de la consommation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Pour les ménages modestes, ce prêt ne porte pas intérêt. Les conditions d'attribution et les modalités du prêt avance mutation ne portant pas intérêt sont fixées chaque année par décret. »
- ③ II. – À la deuxième phrase du 5° du I de l'article L. 100-1 A du code de l'énergie, le mot : « minimal » est remplacé par le mot : « nul ».

TITRE IX

RÉTABLISSEMENT DE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

Article 32

- ① L'article 24-2 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 est ainsi rétabli :

- ② « Art. 24-2. – I. – Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides et d'apurement de dettes, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.
- ③ « Les impayés de loyer, au sens du présent article, s'entendent des loyers, des charges récupérables et de la contribution pour le partage des économies de charges prévue à l'article 23-1 demeurés impayés.
- ④ « Au sens du présent article, la conclusion d'un contrat de location s'entend de sa conclusion initiale, de son renouvellement dans des conditions différentes ou de la conclusion d'un avenant.
- ⑤ « A. – La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location des catégories de logements suivantes :
- ⑥ « 1° Logements constituant la résidence principale du preneur définis à l'article 2 ;
- ⑦ « 2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur définis aux articles 25-3 et 25-4 ;
- ⑧ « 3° Logements constituant la résidence principale de l'occupant qui sont loués ou gérés par un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou un organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale mentionnés, respectivement, aux articles L. 365-2 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑨ « La garantie universelle des loyers s'applique également aux contrats de sous-location des logements mentionnés au 3° du présent A. Pour l'application du présent article à ces contrats, le contrat de sous-location s'entend du contrat de location, le bailleur s'entend du locataire et le locataire s'entend du sous-locataire.
- ⑩ « B. – Les aides versées au titre de la garantie ne peuvent être accordées que lorsque les conditions suivantes sont satisfaites par le bailleur :
- ⑪ « 1° Le bailleur n'a pas souscrit d'assurance pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers ;
- ⑫ « 2° Le logement satisfait aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 ;

- ⑬ « 3° Le bailleur ne loue pas le logement à l'un de ses ascendants ou descendants, ou à ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à eux par un pacte civil de solidarité ;
- ⑭ « 4° Le bailleur a déclaré son contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du présent article dans les conditions prévues au même II ;
- ⑮ « 5° Le contrat de location est établi par écrit, respecte le contrat type prévu à l'article 3 et ne mentionne pas le renoncement au bénéfice de la garantie universelle des loyers ;
- ⑯ « 6° Lorsque le locataire bénéficie de l'aide personnelle au logement, le bailleur demande son versement entre ses mains dans des conditions fixées par décret.
- ⑰ « Le bénéfice de la garantie est refusé lorsque le bailleur a fait l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie en application du E du II du présent article ou lorsque, depuis moins de dix ans, il a proposé à la location un logement frappé d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, sauf lorsque l'autorité responsable a prononcé la mainlevée de l'arrêté.
- ⑱ « C. – Le bénéfice de la garantie est subordonné au contrôle, par le bailleur, du respect des conditions suivantes par le locataire à la date de la conclusion du contrat de location :
- ⑲ « 1° Le locataire n'est pas redevable d'une dette créée ou augmentée depuis moins de deux ans vis-à-vis de l'agence mentionnée au II et supérieure à un seuil défini par décret, sauf si l'une des conditions suivantes est remplie :
- ⑳ « a) Le locataire a signé un plan d'apurement de cette dette ;
- ㉑ « b) Sa demande formée en application du premier alinéa du I de l'article L. 331-3 du code de la consommation a été déclarée recevable ;
- ㉒ « c) Le locataire loue un logement loué ou géré par un organisme mentionné au IV du présent article ;
- ㉓ « 2° Le locataire ne fait pas l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie en application du E du II.

- ②4 « Pour la mise en œuvre du présent C, un justificatif du respect de ces conditions est délivré au candidat locataire, à sa demande.
- ②5 « D. – Le montant de l'aide versée au titre de la garantie est ainsi calculé :
- ②6 « 1° Le montant est déterminé par référence au montant des impayés de loyer ;
- ②7 « 2° L'aide est versée dans la limite d'un plafond modulé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface.
- ②8 « Dans les zones mentionnées au I de l'article 17, ce plafond est égal au loyer de référence mentionné au même article 17 ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence mentionné à l'article 25-9.
- ②9 « Le plafond est majoré lorsque le locataire est, à la date de conclusion du contrat de location, étudiant, apprenti, salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi. Dans les zones mentionnées au quatrième alinéa du présent D, ce plafond majoré ne peut être supérieur au loyer de référence majoré mentionné à l'article 17 ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence majoré mentionné à l'article 25-9.
- ③0 « En outre, ce plafond est complété :
- ③1 « a) D'un montant représentatif des charges récupérables déterminé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface ;
- ③2 « b) De la contribution pour le partage des économies de charges, si elle s'applique au contrat de location ;
- ③3 « 3° L'aide est versée sous réserve d'un montant minimal d'impayés de loyers ouvrant droit à la garantie et n'est accordée qu'à l'issue d'un délai de carence après la conclusion du contrat de location et pour une durée maximale fixés par voie réglementaire ;
- ③4 « 4° Le montant de l'aide est réduit ou l'aide est supprimée dans les cas suivants :
- ③5 « a) Le bailleur déclare tardivement les impayés de loyer ;
- ③6 « b) Le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ;

- ③⑦ « c) Le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire à la date de conclusion du contrat de location.
- ③⑧ « Toutefois, dans le cas prévu au c, la réduction ou la suppression de l'aide ne s'applique pas dans les cas suivants :
- ③⑨ « – le locataire est étudiant ou apprenti, à la date de conclusion du contrat de location, et dispose du cautionnement mentionné à l'article 22-1 ;
- ④⑩ « – le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au IV du présent article ;
- ④⑪ « 5° Une franchise est appliquée.
- ④⑫ « Cette franchise ne peut pas être appliquée lorsque le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au même IV ou lorsque, à la date de conclusion du contrat de location, le locataire est étudiant, apprenti ou salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi ;
- ④⑬ « 6° Lorsque le logement est à usage mixte professionnel et d'habitation, l'aide peut être réduite.
- ④⑭ « E. – Les aides versées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire et, le cas échéant, contre la personne qui s'est portée caution.
- ④⑮ « Toutefois, l'agence mentionnée au II peut exercer ses droits à l'encontre du locataire par préférence aux droits du bailleur existant au jour de l'octroi de l'aide. Dans tous les cas, l'agence dispose de la faculté de ne pas exercer une partie ou la totalité de ses droits si elle juge que la situation d'impayés est principalement due aux graves difficultés économiques et sociales du locataire.
- ④⑯ « Le recouvrement des créances au profit de l'agence est effectué par l'État, comme en matière de créances étrangères à l'impôt. L'État est subrogé dans les droits de l'agence pour le recouvrement des créances à l'encontre du locataire mentionné au premier alinéa.
- ④⑰ « Les sommes recouvrées par l'État pour le compte de l'agence lui sont reversées.

- ④⑧ « F. – Les actions contentieuses introduites par le bailleur en raison du non-paiement du loyer, des charges récupérables ou de la contribution pour le partage des économies de charges ne peuvent être rejetées du seul fait que le bailleur a perçu une aide en application du présent article.
- ④⑨ « G. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent I, sauf le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie, le plafond pris en compte pour le calcul de l'aide, le montant représentatif des charges récupérables, les modalités d'application de la franchise, la durée maximale d'octroi de l'aide et le délai de carence mentionnés au D, qui sont fixés par décret. Le décret en Conseil d'État définit, notamment, les conditions et délais de déclaration à respecter pour le bénéfice de la garantie, ainsi que les conditions de versement de l'aide.
- ⑤⑩ « II. – Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, une Agence de la garantie universelle des loyers.
- ⑤⑪ « Le nombre de voix attribuées à chacun des membres du conseil d'administration est précisé par décret. Le premier collègue détient la moitié des voix délibératives au sein du conseil d'administration.
- ⑤⑫ « A. – L'Agence de la garantie universelle des loyers est chargée de mettre en place et d'administrer la garantie prévue au I, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés au III, et de contrôler sa mise en œuvre ainsi que l'activité desdits organismes. À ce titre, elle peut financer des actions d'accompagnement social des locataires en situation d'impayés de loyer.
- ⑤⑬ « L'agence peut également, à titre complémentaire, mettre en place un dispositif d'aide au profit des bailleurs pour les frais contentieux et pour les dégradations locatives des logements loués ou gérés par les organismes mentionnés au IV.
- ⑤⑭ « L'agence agréée les organismes mentionnés aux III et IV pour l'application de la garantie universelle des loyers.
- ⑤⑮ « L'agence peut gérer, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés au III, au nom et pour le compte des personnes concernées, les aides aux bailleurs que des personnes publiques ou morales de droit privé apportent sur leur budget propre.

- 56 « Pour l'exercice des attributions mentionnées aux troisième et quatrième alinéas du présent A, l'agence conclut des conventions avec les organismes et personnes en cause.
- 57 « L'agence peut également mener toute étude ou action ayant pour objet de sécuriser les relations entre bailleurs et locataires ou d'améliorer la gestion et le traitement des impayés de loyer et l'accompagnement des locataires en situation d'impayés.
- 58 « B. – L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de quatre collèges :
- 59 « 1° Un collège de représentants de l'État ;
- 60 « 2° Un collège de représentants d'organisations syndicales et patronales membres de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ;
- 61 « 3° Un collège de parlementaires comprenant autant de sénateurs que de députés ;
- 62 « 4° Un collège de personnalités qualifiées.
- 63 « Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement, parmi les membres du quatrième collège.
- 64 « Le vice-président est désigné par le deuxième collège en son sein.
- 65 « L'agence est dirigée par un directeur général.
- 66 « Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.
- 67 « C. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :
- 68 « 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;
- 69 « 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

- ⑦⑩ « 3° Les contributions de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- ⑦⑪ « 4° Le produit issu du remboursement des aides versées au titre de la garantie ;
- ⑦⑫ « 5° Les sommes correspondant aux aides accordées par d'autres personnes morales qui lui sont versées en application des conventions mentionnées au A ;
- ⑦⑬ « 6° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;
- ⑦⑭ « 7° Le produit des dons et legs ;
- ⑦⑮ « 8° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;
- ⑦⑯ « 9° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.
- ⑦⑰ « D. – Pour bénéficier des aides mentionnées au I, les bailleurs déclarent auprès de l'Agence de la garantie universelle des loyers la conclusion des contrats de location entrant dans le champ d'application du A du même I, dans un délai fixé par décret. Cette déclaration peut s'effectuer de façon dématérialisée. Les locataires sont informés de cette déclaration, selon des modalités fixées par décret.
- ⑦⑱ « E. – L'agence peut prononcer des sanctions à l'encontre des bailleurs ayant sollicité ou obtenu un versement par fraude d'aides au titre de la garantie et à l'encontre des locataires en cas de fausse déclaration.
- ⑦⑲ « L'agence peut prononcer les sanctions suivantes, après avoir mis en œuvre la procédure prévue aux articles L. 121-1, L. 121-2 et L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration :
- ⑧⑰ « 1° Une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder, pour les bailleurs, un montant équivalant à deux ans de loyer et, pour les locataires, deux fois le plafond mensuel de la sécurité sociale. Ces sanctions sont recouvrées par l'État au profit de l'agence comme en matière de créances étrangères à l'impôt ;

- ⑧1 « 2° L'interdiction de bénéficier de la garantie universelle des loyers pendant une durée maximale de dix ans pour les bailleurs, de deux ans pour les locataires.
- ⑧2 « Un comité des sanctions prononce les sanctions mentionnées aux 1° et 2° du présent E. Ce comité est composé :
- ⑧3 « a) D'un magistrat de l'ordre administratif, désigné par le vice-président du Conseil d'État, président du comité ;
- ⑧4 « b) D'un magistrat de l'ordre judiciaire, désigné par le premier président de la Cour de cassation ;
- ⑧5 « c) De trois membres désignés en raison de leur compétence en matière de logement par le ministre chargé du logement ;
- ⑧6 « d) D'un représentant des associations de défense des consommateurs représentatives au niveau national œuvrant dans le domaine du logement, désigné par le ministre chargé du logement ;
- ⑧7 « e) D'un représentant des organisations représentatives au plan national des bailleurs ou des gestionnaires, désigné par le ministre chargé du logement.
- ⑧8 « Les membres du comité sont désignés pour un mandat de cinq ans non renouvelable. Ils peuvent se faire suppléer par un membre relevant de la même catégorie et nommé dans les mêmes conditions.
- ⑧9 « Le directeur général de l'agence est chargé de l'instruction. Il procède, à cet effet, aux investigations nécessaires. Il notifie les griefs au comité. Il peut présenter des observations devant le comité. Il n'assiste pas au délibéré.
- ⑨0 « F. – L'agence peut communiquer aux organismes payeurs de prestations familiales, aux départements et à la commission mentionnée à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement les données relatives aux impayés de loyer et aux locataires en situation d'impayés, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État. Elle peut également communiquer aux observatoires locaux des loyers mentionnés à l'article 16 de la présente loi les données utiles pour l'exercice de leur mission, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.

- 91 « Les organismes chargés du paiement de l'allocation de logement communiquent à l'agence, à sa demande, l'information selon laquelle un locataire est bénéficiaire de l'aide personnelle au logement et un récapitulatif des versements des aides personnelles au logement entre les mains des locataires et des bailleurs.
- 92 « G. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'organisation, de gestion et de fonctionnement de l'agence.
- 93 « III. – Des organismes, dénommés "centres de gestion agréés", sont agréés par l'Agence de la garantie universelle des loyers pour la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers. À ce titre, ils ont pour missions :
- 94 « 1° D'assister les bailleurs dans la déclaration mentionnée au D du II, pour la vérification du respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers et dans toutes démarches pour le bénéfice de la garantie ;
- 95 « 2° D'instruire les dossiers d'impayés de loyer et les demandes d'aides ;
- 96 « 3° De délivrer aux candidats locataires qui en font la demande le justificatif mentionné au C du I ;
- 97 « 4° D'informer les locataires des déclarations d'impayés de loyer ainsi que des conséquences de cette déclaration, et notamment des voies de recours dont les locataires disposent dans ce cadre ;
- 98 « 5° De proposer un plan d'apurement au locataire et de l'informer de la possibilité d'effacement de la dette ;
- 99 « 6° D'identifier et orienter les locataires en situation d'impayés de loyer nécessitant un accompagnement social, et d'accompagner, s'il y a lieu, les locataires dans la recherche d'un autre logement.
- 100 « Ces organismes peuvent également procéder au versement des aides aux bailleurs et proposer des prestations complémentaires, dont la liste est fixée par décret, dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.
- 101 « Toutefois, l'instruction des demandes d'aide d'un propriétaire doit être autonome de la sélection des locataires et de l'encaissement des loyers à l'échéance éventuellement effectués pour le compte de ce propriétaire.

- 102 « Ces organismes sont soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret.
- 103 « Pour le financement de leurs missions, ces organismes perçoivent un financement de l'agence mentionnée au II. Ils peuvent également percevoir des sommes acquittées par les bailleurs, dans des conditions fixées par décret.
- 104 « IV. – Pour pouvoir bénéficier des conditions spécifiques d'application de la garantie universelle des loyers prévues aux c du 1° du C du I et au septième alinéa du 4° et au second alinéa du 5° du D de ce même I, ainsi que de l'aide complémentaire prévue au deuxième alinéa du A du II pour les logements qu'ils louent ou gèrent, les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, ainsi que les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion agréés dans les conditions prévues, respectivement, aux articles L. 365-2 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, doivent obtenir un agrément de l'agence mentionnée au II du présent article dans des conditions définies par décret.
- 105 « V. – Le présent article s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} juillet 2024.
- 106 « À compter de cette même date, les parties peuvent rendre applicable le présent article, par voie d'avenant, aux contrats de location en cours, sous réserve que le bailleur et le locataire remplissent les conditions qu'il fixe.
- 107 « Le bénéfice de la garantie pour les logements déjà occupés par le locataire est soumis à un délai de carence qui ne peut être inférieur à six mois, sauf dans le cas d'un renouvellement d'un contrat de location qui a été déclaré dans les conditions mentionnées au D du II du présent article ou d'un avenant à un tel contrat. Ce délai de carence ne s'applique pas dans le cas d'un renouvellement d'un contrat de location qui a fait l'objet d'un contrat d'assurance contre les impayés de loyer respectant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation ou d'un avenant à un tel contrat.
- 108 « L'agence mentionnée au II du présent article est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2024. »

TITRE X

DES DROITS NOUVEAUX POUR LES LOCATAIRES

Article 33

- ① Le troisième alinéa de l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° La première phrase est ainsi rédigée : « Par dérogation aux articles 1219 et 1220 du code civil, les fournisseurs d'électricité, de chaleur, de gaz et les distributeurs d'eau ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, y compris par résiliation de contrat ou suspension de son exécution, pour non-paiement ou risque de non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de chaleur, de gaz ou d'eau aux personnes ou familles. » ;
- ③ 2° La dernière phrase est supprimée.

Article 34

- ① La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 11-2 est ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 11-2.* – Lorsqu'un immeuble non divisé ayant cinq locaux d'habitation ou plus est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure, dès lors que l'immeuble est situé dans une zone mentionnée au I de l'article 17. » ;
- ④ 2° Les deuxième à cinquième alinéas du I de l'article 15 sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours et tout congé pour reprise n'est autorisé qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans. » ;

- ⑥ 3° Au dernier alinéa du I, au troisième alinéa du III et à la seconde phrase du premier alinéa du VIII de l'article 40, les mots : « treizième à vingt-troisième » sont remplacés par les mots : « neuvième à dix-neuvième ».

Article 35

Après la première phrase du premier alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 précitée, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Le recours au congé pour vente est interdit aux personnes morales, ainsi qu'à toute personne physique qui exerce l'activité de "marchand de biens" mentionnée au 1° du I de l'article 35 du code général des impôts, comme à toute personne physique possédant plus de deux logements en sus de sa résidence principale, ou plus de trois logements, si certains de ces logements sont dans son patrimoine du fait d'une indivision résultant d'une succession non liquidée. »

Article 36

- ① Après l'article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 126-17-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 126-17-1.* – Dans les zones mentionnées au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, toute mise en copropriété d'un immeuble est subordonnée à l'autorisation préalable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, conditionnée à l'obtention des engagements nécessaires, au vu de l'état de tension sur les marchés locatifs de la zone, tant sur la pérennité de la fonction locative sociale de l'immeuble que sur le maintien dans les lieux sur longue période des locataires qui le souhaitent. »

Article 37

- ① La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 20-1 est ainsi modifié :
- ③ a) La première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée : « Lorsque le logement loué ne satisfait pas aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire est fondé à demander au propriétaire la mise en

conformité des lieux loués sans que le bailleur ne puisse contester ni son engagement locatif ni les obligations légales d'ordre public d'un bail mis en conformité avec le même article 6. » ;

- ④ b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑤ « Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties statue sur tous éléments de non-conformité du logement loué et détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, éventuellement sous astreinte. En ce cas, il prononce la suspension du bail en cours, et diffère sa prise d'effet à compter du constat de réalisation effective des travaux de mise aux normes ; il réduit ou suspend intégralement le montant du loyer à payer pendant la période locative transitoire avant la mise aux normes légale. » ;
- ⑥ 2° Après l'article 21, il est inséré un article 21-1 ainsi rédigé :
- ⑦ « *Art. 21-1.* – Le cas échéant, le locataire est informé, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État :
- ⑧ « 1° Du contenu de l'information délivrée au bailleur en application du deuxième alinéa de l'article 20-1 ;
- ⑨ « 2° De tout procès-verbal relatif au logement ou à l'immeuble dont il relève dressé par l'autorité de police compétente en matière de santé et d'environnement, notamment sur le fondement de l'article L. 1311-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- ⑩ « 3° Des diagnostics de performance énergétiques recueillis et centralisés par l'Agence de la transition écologique ou l'Agence nationale de l'habitat. »

Article 38

- ① Après l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un article 3-4 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 3-4.* – Le fait, pour un bailleur ou tout intermédiaire, de louer un logement dont la location est soumise à un contrat écrit en méconnaissance de cette obligation puis de chercher à le dissimuler, notamment en exigeant du locataire des modalités de paiement ne permettant pas sa traçabilité ou en refusant de lui fournir les documents prévus par la loi ou le règlement, est puni d'un an d'emprisonnement et de 20 000 € d'amende. »

Article 39

- ① I. – La charge pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ② II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ③ III. – La charge pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

