

N° 136

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2018-2019

Enregistré à la Présidence du Sénat le 16 novembre 2018

PROPOSITION DE LOI

*portant diverses **dispositions** relatives au logement et à l'urbanisme,*

PRÉSENTÉE

Par M. Jean-Pierre GRAND,
Sénateur

(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018, le Conseil constitutionnel a déclaré plusieurs articles de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) contraires à la Constitution.

En effet, la seconde phrase du premier alinéa de l'**article 45** de la Constitution précise que : « Sans préjudice de l'application des articles 40 et 41, tout amendement est recevable en première lecture dès lors qu'il présente un lien, même indirect, avec le texte déposé ou transmis. »

Le Conseil constitutionnel a donc considéré que dix-neuf articles introduits en première lecture ont été adoptés selon une procédure contraire à la Constitution.

Depuis sa présentation en Conseil des ministres le 4 avril 2018 jusqu'à son adoption conforme par les deux chambres suite à l'accord en commission mixte paritaire (CMP) du 19 septembre 2018, les députés et sénateurs ont travaillé et débattu des dizaines d'heures sur ce texte. Le volume des amendements témoigne de l'intérêt des parlementaires pour les thématiques traitées.

Aussi, afin de ne pas réduire à néant une partie du travail parlementaire, cette proposition de loi reprend sans modification les articles censurés par le Conseil constitutionnel pour des raisons de pure forme.

Une adoption conforme et rapide de cette initiative parlementaire permettrait leur entrée en vigueur dans les meilleurs délais.

L'**article 1^{er}** modifie des dispositions relatives aux règlements locaux de publicité (articles 52 et 53 de la loi ELAN).

L'**article 2** aménage le régime des obligations d'assurance en matière de construction (article 66 de la loi ELAN).

L'**article 3** crée un Observatoire des diagnostics immobiliers (article 72 de la loi ELAN).

L'**article 4** étend les compétences du centre scientifique et technique du bâtiment (article 73 de la loi ELAN).

L'**article 5** est relatif aux marchés privés de bâtiment portant sur des travaux et prestations de service réalisés en cotraitance (article 76 de la loi ELAN).

L'**article 6** prévoit une autorisation permanente d'accès de la police nationale et de la gendarmerie nationale aux parties communes des immeubles des organismes d'habitations à loyer modéré (article 91 de la loi ELAN).

L'**article 7** modifie les règles de participation des départements au capital de sociétés d'économie mixte locales (article 101 de la loi ELAN).

L'**article 8** précise les conditions dans lesquelles une société civile immobilière familiale peut donner congé à son locataire (article 108 de la loi ELAN).

L'**article 9** renforce les sanctions en matière d'occupation des espaces communs des immeubles et permet la résolution du bail en cas de condamnation du locataire pour trafic de stupéfiants (article 121 de la loi ELAN).

L'**article 10** permet aux huissiers de justice d'accéder aux boîtes aux lettres dans les immeubles d'habitation (article 123 de la loi ELAN).

L'**article 11** impose au bailleur de notifier au syndic de l'immeuble les coordonnées de son locataire (article 135 de la loi ELAN).

L'**article 12** permet d'autoriser de manière permanente l'accès aux parties communes des immeubles d'habitation des agents assermentés du service municipal ou départemental du logement (article 144 de la loi ELAN).

L'**article 13** exempte les propriétaires pratiquant la location saisonnière de fournir certains diagnostics techniques (article 147 de la loi ELAN).

L'**article 14** prévoit un accès des services statistiques publics aux parties communes des immeubles d'habitation (article 152 de la loi ELAN).

L'**article 15** prévoit une révision tous les cinq ans de la liste des charges récupérables par le bailleur auprès de son locataire (article 155 de la loi ELAN).

L'**article 16** permet de signaler par des « préenseignes » la vente de produits du terroir dans les restaurants (article 161 de la loi ELAN).

L'**article 17** prolonge une expérimentation en matière de tarification sociale de l'eau (article 184 de la loi ELAN).

L'**article 18** interdit la réclamation de frais au titre d'une demande d'autorisation préalable de mise en location d'un logement dans les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé (article 200 de la loi ELAN).

Proposition de loi portant diverses dispositions relatives au logement et à l'urbanisme

Article 1^{er}

- ① I. – Le premier alinéa de l'article L. 581-14-1 du code de l'environnement est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 581-14 du présent code, les dispositions du titre V du livre I^{er} du code de l'urbanisme relatives au périmètre du plan local d'urbanisme et à l'autorité compétente en la matière ainsi que les dispositions du même titre V relatives aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de grande taille sont applicables aux règlements locaux de publicité. La métropole d'Aix-Marseille-Provence peut élaborer un ou plusieurs règlements locaux de publicité sur le périmètre prévu au second alinéa de l'article L. 134-12 du même code. »
- ② II. – Le second alinéa de l'article L. 581-14-3 du code de l'environnement est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la métropole de Lyon a prescrit l'élaboration d'un règlement local de publicité intercommunal, la durée prévue au présent alinéa est de douze ans. »
- ③ III. – Les dispositions du titre V du livre I^{er} du code de l'urbanisme relatives au périmètre du plan local d'urbanisme et à l'autorité compétente en la matière, les dispositions du même titre V relatives aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de grande taille, ainsi que les dispositions de l'article L. 134-12 du même code relatives aux plans locaux d'urbanisme intercommunaux de la métropole d'Aix-Marseille-Provence sont applicables aux procédures d'élaboration et de révision du règlement local de publicité initiées antérieurement à la promulgation de la présente loi dans les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés par une création, une fusion ou une modification de périmètre prononcées en application de l'article 35 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dans ceux devenus compétents en matière de plan local d'urbanisme en application de l'article 136 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris ainsi que dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Article 2

- ① I. – Le II de l'article L. 243-1-1 du code des assurances est ainsi rédigé :
- ② « II. – Les assurances obligatoires prévues aux articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 ne sont pas applicables et ne garantissent pas les dommages aux existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. »
- ③ II. – L'article L. 111-32-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ④ « *Art. L. 111-32-1.* – Les obligations d'assurance prévues aux articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances, reproduits aux articles L. 111-28, L. 111-29 et L. 111-30 du présent code, sont limitées dans les conditions définies à l'article L. 243-1-1 du code des assurances. »

Article 3

- ① I. – Le premier alinéa de l'article L. 134-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « Le diagnostic de performance énergétique mentionné aux articles L. 134-1 et L. 134-2 est mis à disposition du public par l'observatoire mentionné à l'article L. 134-8. »
- ③ II. – L'article L. 134-4-2 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.
- ④ III. – Le chapitre IV du titre III du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 4 ainsi rédigée :
- ⑤ « *Section 4*
- ⑥ « *Observatoire des diagnostics immobiliers*
- ⑦ « *Art. L. 134-8.* – Afin de faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des bâtiments, il est institué un Observatoire des diagnostics immobiliers.
- ⑧ « *Art. L. 134-9.* – La personne qui établit les diagnostics mentionnés aux 1^o à 4^o et 6^o à 8^o du I de l'article L. 271-4 et celle qui procède au contrôle mentionné à l'article L. 125-2-3 transmettent ces documents à l'Observatoire des diagnostics immobiliers.

- ⑨ « Ces données ne peuvent pas être utilisées à des fins commerciales.
- ⑩ « *Art. L. 134-10.* – Un décret en Conseil d’État, pris après avis de la Commission nationale de l’informatique et des libertés, détermine les modalités d’application de la présente section. »
- ⑪ IV. – Au premier alinéa de l’article L. 1334-14 du code de la santé publique, après le mot : « communiquent », sont insérés les mots : « à l’observatoire mentionné à l’article L. 134-8 du code de la construction et de l’habitation ainsi qu’ ».
- ⑫ V. – L’Agence de l’environnement et de la maîtrise de l’énergie transmet à l’observatoire mentionné à l’article L. 134-8 du code de la construction et de l’habitation l’ensemble des données collectées au titre de l’article L. 134-4-1 du même code avant le 31 décembre 2019.
- ⑬ VI. – Les I à IV entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Article 4

- ① La section 1 du chapitre II du titre IV du livre I^{er} du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifiée :
- ② 1° Les trois dernières phrases du premier alinéa de l’article L. 142-1 sont supprimées ;
- ③ 2° Après le même article L. 142-1, il est inséré un article L. 142-1-1 ainsi rédigé :
- ④ « *Art. L. 142-1-1.* – Le centre scientifique et technique du bâtiment procède ou fait procéder à des recherches scientifiques et techniques en matière de construction, d’habitat et de ville durable.
- ⑤ « Il apporte son concours à l’État, ses opérateurs, ses établissements publics ainsi qu’aux collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics dans leurs activités de définition, mise en œuvre et évaluation de leurs politiques publiques et actions en matière de construction, d’habitat et de ville durable.
- ⑥ « Il accompagne l’ensemble de la filière du bâtiment et de la ville pour leurs transitions numérique et environnementale, notamment par le développement, l’exploitation et la mise à disposition d’outils numériques ou de bases de données. »

Article 5

Au premier alinéa de l'article L. 111-3-2 du code de la construction et de l'habitation, le montant : « 100 000 € » est remplacé par le montant : « 300 000 € ».

Article 6

- ① Le titre II du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre X ainsi rédigé :
- ② « CHAPITRE X
- ③ « *Dispositions applicables aux immeubles sociaux*
- ④ « *Art. L. 12-10-1. – Les organismes d'habitations à loyer modéré accordent à la police nationale et à la gendarmerie nationale ainsi que, le cas échéant, à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de leurs immeubles. »*

Article 7

- ① Après le VII *bis* de l'article 133 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, il est inséré un VII *ter* ainsi rédigé :
- ② « VII *ter*. – Par dérogation au VII du présent article et jusqu'au 30 juin 2020, le département actionnaire d'une société d'économie mixte locale compétente en matière d'immobilier d'entreprise existant à la date de publication de la loi n° du portant diverses dispositions relatives au logement et à l'urbanisme et dont une part de l'activité porte sur le tourisme, peut continuer à participer au capital de cette société. »

Article 8

Au *a* de l'article 13 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, après le mot : « entre », sont insérés les mots : « époux, partenaires liés par un pacte civil de solidarité, concubins notoires depuis au moins un an à la date du congé, ».

Article 9

- ① I. – L'article L. 126-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, après le mot : « sûreté », sont insérés les mots : « ou en nuisant à la tranquillité des lieux » ;
- ③ 2° Au deuxième alinéa, les mots : « de six mois » sont remplacés par les mots : « d'un an » ;
- ④ 3° Le dernier alinéa est complété par les mots : « et une interdiction, pour une durée de trois ans au plus, de paraître dans certains lieux ou catégories de lieux déterminés par la juridiction et dans lesquels l'infraction a été commise ».
- ⑤ II. – L'article 6-1 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 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « La clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire résultant de troubles de voisinage constatés par décision de justice passée en force de chose jugée est réputée écrite dès la conclusion du contrat.
- ⑦ « Sont assimilés aux troubles de voisinage les infractions prévues par la section 4 du chapitre II du titre II du livre II du code pénal concernant des faits qui se sont produits dans le logement, l'immeuble ou le groupe d'immeubles. Le contrat de location est résilié de plein droit, à la demande du bailleur, lorsque le locataire ou l'un de ses enfants mineurs sous sa responsabilité légale a fait l'objet d'une condamnation passée en force de chose jugée au titre de l'une de ces infractions, en qualité d'auteur ou de complice, pour des faits commis postérieurement à la conclusion du contrat de bail. »
- ⑧ III. – Le II du présent article est applicable aux résiliations justifiées par des faits commis postérieurement à la publication de la présente loi.

Article 10

- ① L'article L. 111-6-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est complété par les mots : « dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État » ;

- ③ 2° Le second alinéa est ainsi rédigé :
- ④ « Les huissiers de justice ont accès aux boîtes aux lettres particulières selon les mêmes modalités que les agents chargés de la distribution au domicile agissant pour le compte des opérateurs mentionnés à l'article L. 111-6-3. »

Article 11

- ① L'article 3 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 un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, le bailleur notifie au syndic de l'immeuble les nom, prénom, coordonnées téléphoniques et courriel de son locataire, après avoir recueilli l'accord de ce dernier. »

Article 12

- ① I. – L'article L. 651-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic permet aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement d'accéder, pour l'accomplissement de leurs missions de constatation des conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent, aux parties communes des immeubles d'habitation.
- ③ « Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État. »
- ④ II. – À l'article L. 126-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « municipale », sont insérés les mots : « et aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement ».
- ⑤ III. – Le *i* de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :
- ⑥ « *i*) L'autorisation permanente accordée à la police nationale, à la gendarmerie nationale ou, le cas échéant, à la police municipale ou aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement, de pénétrer dans les parties communes ; ».

Article 13

- ① I. – Au second alinéa de l'article L. 134-3 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « location, », sont insérés les mots : « , à l'exception des locations saisonnières, ».
- ② II. – Au VII de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, après le mot : « applicable », sont insérés les mots : « aux locations saisonnières ainsi qu' ».
- ③ III. – La première phrase du premier alinéa de l'article L. 1334-7 du code de la santé publique est complétée par les mots : « , à l'exception des locations saisonnière ».

Article 14

- ① La section 2 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complétée par une sous-section 7 ainsi rédigée :
- ② *« Sous-section 7*
- ③ *« Accès des services statistiques publics aux parties communes des immeubles*
- ④ *« Art. L. 111-6-8. – Afin d'être en mesure d'assurer leurs missions de service public, les agents de l'Institut national de la statistique et des études économiques et des services statistiques ministériels ont accès, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, aux parties communes des immeubles d'habitation dans lesquelles sont situés les boîtes aux lettres et l'interphone. »*

Article 15

- ① I. – À la première phrase du cinquième alinéa de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après le mot : « fixée », sont insérés les mots : « tous les cinq ans ».
- ② II. – Le I s'applique à compter du 1^{er} janvier 2019.

Article 16

Au quatrième alinéa de l'article L. 581-19 du code de l'environnement, après le mot : « locales », sont insérés les mots : « et l'ensemble des restaurants ».

Article 17

- ① L'article 28 de la loi n° 2013-312 du 15 avril 2013 visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ③ 2° À la deuxième phrase du quatorzième alinéa, l'année : « 2017 » est remplacée par l'année : « 2020 » ;
- ④ 3° Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ⑤ « II. – En application de l'article L. O. 1113-6 du code général des collectivités territoriales, l'expérimentation prévue au I du présent article est prorogée jusqu'au 15 avril 2021.
- ⑥ « Cette prorogation est applicable aux collectivités territoriales et groupements de collectivités qui sont déjà engagés dans cette expérimentation dans des conditions fixées par la loi. »

Article 18

Le deuxième alinéa de l'article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Aucun frais ne peut être réclamé au titre de cette demande. »