

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la transition écologique et
de la cohésion des territoires

Projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables

NOR : TREL2410050L/Rose-1

EXPOSÉ DES MOTIFS

La France connaît depuis 2022, comme les autres pays européens, une crise du logement qui complique l'accès au logement des Français. Les classes moyennes sont, de plus en plus, confrontées à la difficulté de se loger à un coût abordable à proximité de leur lieu de travail, en particulier en zone tendue. Ainsi, un nombre croissant de personnes expriment leur attente d'un logement abordable par une demande de logement social ; plus encore ont probablement renoncé à en faire même la demande, devant les faibles perspectives de voir celle-ci un jour aboutir.

Pourtant, le logement tient une place fondamentale dans la vie de chacun. Il conditionne nos performances économiques ainsi que notre cohésion sociale. Il constitue en particulier une condition essentielle dans l'atteinte des objectifs que nous avons en partage : le plein-emploi, la réindustrialisation du pays, le renforcement des services publics partout sur le territoire et l'augmentation du pouvoir d'achat des classes moyennes.

C'est donc sur chacun de ces objectifs que pèse la crise du logement. Ce constat ne constitue pourtant pas une fatalité. Il est en effet possible de produire plus de logements abordables avec une conviction : c'est l'offre qui doit primer, car lorsqu'elle existe en nombre suffisant, ce sont des prix et des loyers moins chers. Il faut donc produire plus : plus de logements libres, plus de logements intermédiaires, plus de logements sociaux, partout où sont nos besoins et nos emplois. Les catégories de logement ne s'opposent pas entre elles : chacun doit pouvoir trouver un logement en fonction de ses revenus. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement soutient la production de logements abordables, à savoir les logements sociaux et les logements intermédiaires, en complément des travaux en cours pour renforcer l'attractivité de la location longue durée dans le parc privé.

Par chacun de ses quatre chapitres et de ses 14 articles, ce projet de loi entend concrétiser cette ambition.

Son chapitre premier traduit notre conviction qu'il faut faire confiance aux maires pour construire, en leur octroyant des outils nouveaux. Conformément à l'annonce faite par le Premier ministre dans sa déclaration de politique générale, le texte offre aux maires deux nouveaux outils pour encourager l'acte de construire : il leur permet d'intégrer le logement intermédiaire à leurs objectifs de construction issus de la loi SRU ; il leur fait confiance en leur accordant la première attribution de tout logement social dont ils ont décidé la construction. Il les arme face au renchérissement du prix du foncier, qui représente 25 à 50 % du prix d'un logement, en élargissant leur droit de préemption, de manière à ce qu'ils puissent contrer les logiques inflationnistes.

Le deuxième chapitre simplifie et accélère les procédures d'urbanisme pour produire plus, plus vite et mieux. Il réduit les délais de recours gracieux et parallélise les délais de recours gracieux et contentieux, de manière à réduire les délais de recours de deux tiers. Par ailleurs, il dote les élus de de nouveaux instruments pour accompagner et maîtriser la densification pavillonnaire douce. Enfin, il encourage les démarches d'aménagement global en pérennisant et en élargissant la faculté d'obtenir un permis d'aménager qui porte sur plusieurs sites non contigus.

Le troisième chapitre vise à renforcer les capacités d'investissement des bailleurs sociaux, qui sont les principaux producteurs de logements sociaux et intermédiaires. Il prévoit le doublement des capacités de production de logements intermédiaires. Il prévoit une mesure structurelle de renforcement des fonds propres des bailleurs et leur permet de diversifier leurs ressources en investissant des activités de copromotion immobilière ou des activités commerciales (services aux habitants, développement de commerces en rez-de-chaussée, *etc.*).

Le quatrième chapitre vise à faciliter l'accès au logement, en location comme en accession. Pour améliorer la mobilité dans le parc social, il augmente et renforce les critères qui justifient la fin du droit au maintien dans les lieux ; il incite à la mobilité par des surloyers plus dynamiques lorsque les revenus augmentent. Ce dernier chapitre entend favoriser la légitime aspiration à la propriété de nombreux locataires en facilitant l'achat de leur logement social ou de leur logement intermédiaire et en créant en particulier un nouveau mécanisme de location-accession dans le parc de logements intermédiaires.

L'**article 1^{er}** ouvre la possibilité aux communes déficitaires en logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), d'atteindre leurs objectifs de rattrapage par la production de logements locatifs intermédiaires. Il permet aux communes ayant déjà réalisé un effort notable de production de logements sociaux et qui ont conclu un contrat de mixité sociale avec l'Etat, de réaliser jusqu'au quart de leur objectif de rattrapage triennal par la réalisation de logements locatifs intermédiaires. Ainsi, une commune déficitaire qui aurait atteint tous ses objectifs en produisant du logement social et du logement intermédiaire (dans la limite de 25 % de son objectif total) ne pourrait être carencée. De même, une commune carencée qui atteindrait tous ses objectifs en mobilisant du logement intermédiaire dans la limite de 25 % de son objectif total verrait sa carence levée.

Afin de garantir l'équilibre entre les différentes catégories de logements abordables, cet article limite à 40 % la somme des logements financés en PLS et des logements locatifs intermédiaires pris en compte au titre du contrat de mixité sociale. Il maintient inchangée l'exigence qualitative d'un plancher de 30 % de logements les plus sociaux (PLAI), qui demeurent un outil indispensable pour loger les Français les plus modestes.

Cette modalité de prise en compte du logement intermédiaire dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU favorise le développement d'opérations socialement mixtes et facilite l'émergence d'opérations de production de logement sociaux. Il garantit en outre la souplesse d'intervention du logement intermédiaire, dont les modalités d'attribution et de vente diffèrent fondamentalement de celles du logement social.

L'article 2 accorde des pouvoirs spécifiques aux maires en matière de primo-attribution des logements sociaux, sauf pour les communes qui font l'objet d'un arrêté de carence au titre de la loi SRU. En effet, les premières attributions des nouveaux logements sociaux marquent durablement le peuplement d'un programme ; le maire, qui connaît finement le territoire, est le plus à même de les préparer avec la plus grande légitimité.

L'article prévoit ainsi que le maire dispose, pour les premières attributions, du pouvoir de classer les différentes candidatures proposées par chaque réservataire sur son contingent et examinées pour chaque logement à attribuer. Il dispose aussi d'un droit de véto, à motiver, sur les candidatures proposées par chaque réservataire sur son contingent. En outre, le préfet peut déléguer au maire tout ou partie de son contingent de réservation pour les primo-attributions.

L'article 2 reprend ainsi la philosophie et la quasi-totalité de la proposition de loi adoptée par le Sénat le 10 octobre 2023 visant à renforcer le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux. Aussi, au-delà des seules premières attributions pour les logements neufs, il prévoit que le maire exerce la présidence des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

Enfin, dans un souci de simplification et de lisibilité de la loi, l'article unifie les documents de référence en supprimant les accords collectifs intercommunaux et départementaux, remplacés dans les faits par les conventions intercommunales d'attributions.

L'article 3 vise à renforcer les leviers dont disposent les communes pour maîtriser le foncier et réguler l'inflation foncière. En effet, le foncier représente aujourd'hui le poste de dépenses qui a augmenté le plus vite dans le bilan des opérations de production de logements. Il représente ainsi entre 20 % et 50 % du prix de revient des opérations. Depuis quelques années, la hausse de son prix pèse fortement sur les bilans d'aménagement et de promotion et constitue un frein à la production de logements, notamment dans les zones tendues. La concurrence exacerbée entre opérateurs et l'anticipation d'évolutions des règlements d'urbanisme dans les zones tendues sont au cœur de ces hausses parfois excessives. A cet égard, l'article vise en premier lieu à prolonger la durée de validité des zones d'aménagement différé (ZAD). Les ZAD constituent une procédure qui permet aux collectivités territoriales, *via* l'utilisation d'un droit de préemption spécifique, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement, et ainsi d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix. Par ailleurs, l'article permet, pour une durée de sept ans, de mobiliser le droit de préemption urbain (DPU) pour concourir à la régulation des marchés fonciers et immobiliers. Cette faculté serait conditionnée à la délimitation préalable de secteurs précis, au constat d'un prix excessif ou injustifié à partir de données de référence et compte tenu notamment des conjonctures appréciées par un observatoire des marchés fonciers et immobiliers, et à une obligation de rétrocession à des acteurs du logement dans un délai de cinq ans pour favoriser l'accès à des logements abordables.

L'**article 4** réduit les délais de recours applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme et notamment de permis de construire. En l'état, le délai du recours gracieux, de deux mois, et le délai de réponse dont bénéficie l'autorité pour y répondre, également de deux mois, exercent un effet interruptif sur l'introduction d'un recours contentieux, pouvant ainsi reporter jusqu'à six mois le délai dans lequel un recours contentieux peut être introduit devant la juridiction administrative. L'article réduit à un mois le délai d'introduction d'un recours gracieux ou hiérarchique et à un mois le délai dans lequel l'autorité doit y apporter une réponse. Dans le même temps, il met fin au caractère interruptif du recours gracieux pour le dépôt d'un recours contentieux. Ainsi, le recours contentieux devra impérativement être introduit dans un délai de deux mois après l'affichage de la décision d'urbanisme. Cette proposition permet également le maintien de l'articulation existante entre les deux types de recours et laisse ainsi la possibilité au recours gracieux de produire ses effets et d'éviter un recours contentieux. Dans la même optique, l'article introduit une présomption d'urgence pour les recours en référé-suspension introduits contre les refus d'autorisation d'urbanisme. Sont particulièrement visés par cet article les refus de permis de construire de logements collectifs ou de permis d'aménager.

L'**article 5** vise à faciliter le renouvellement urbain des zones pavillonnaires et des zones d'activité économique (ZAE). Pour ce faire, l'article crée et un dispositif à deux niveaux avec des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des plans locaux d'urbanisme (PLU) renforcées en ce sens permettant en particulier l'optimisation de la densité tout en respectant des objectifs de qualité environnementale, urbaine, paysagère, et architecturale, et une opération de renouvellement urbain pour en assurer la réalisation, notamment en accompagnant les propriétaires.

L'article prévoit également l'assouplissement des règles de majorité applicables à la modification des documents d'un lotissement. Les règles actuelles ont pour effet de figer excessivement la constructibilité de ces espaces, et les évolutions proposées permettront au maire d'assurer un meilleur équilibre entre le programme porté par la collectivité et le maintien des droits et obligations des membres du lotissement.

L'**article 6** élargit les possibilités d'utilisation du permis d'aménager multi-sites. Il s'agit d'un levier important pour composer avec le bâti existant et maîtriser l'artificialisation des sols, dans une logique d'optimisation de l'utilisation de l'espace. Cet outil introduit dans un premier temps à titre expérimental en 2018 par la loi ELAN, avait été pérennisé pour les projets partenariaux d'aménagement (PPA) et les opérations de revitalisation de territoire (ORT). L'extension du permis d'aménager multi-sites, qui présente une utilité au-delà des seuls cadres opérationnels des PPA et des ORT, facilitera la réalisation d'opérations complexes incluant notamment la création de logements, de commerces et de services publics. Le recours au permis d'aménager multi-sites sera alors possible à deux conditions : la demande de permis d'aménager devra être déposée par un demandeur unique et porter sur un projet d'ensemble garantissant l'unité architecturale et paysagère du projet.

L'**article 7** permet aux bailleurs sociaux de produire davantage de logements locatifs intermédiaires (LLI). Afin de favoriser le développement de l'offre de logements abordables, le Gouvernement souhaite faciliter la construction, l'acquisition, l'amélioration et la gestion directe de logements locatifs intermédiaires par les bailleurs sociaux. Ceux-ci ne peuvent actuellement gérer directement des logements intermédiaires qu'à hauteur de 10 % au plus de leur parc de logements locatifs sociaux. La mesure proposée vise à augmenter ce taux à hauteur de 20 %.

L'article prévoit également d'ouvrir la possibilité pour l'organisme de logement social de consentir des avances en compte courant à sa filiale de logement intermédiaire, à la naissance de la société comme durant son existence, afin de financer de manière plus souple le lancement et le développement de l'activité de la filiale. L'article garantit l'absence d'effet d'éviction au détriment de la production de logements sociaux en interdisant l'usage des fonds finançant le logement social. Il interdit à l'organisme-mère de renoncer au remboursement de l'avance et prévoit que le taux d'intérêt de celle-ci est fixé dans les conditions du marché.

Enfin, cet article vise à permettre aux organismes de logement sociaux de dégager des fonds propres par la vente de logements intermédiaires aux sociétés qui ont pour seul objet l'acquisition et l'entretien de biens immobiliers appartenant à des organismes de logement social, en vue de la vente de ces biens. Ces sociétés permettent à l'organisme de logement social de céder plusieurs logements de telle sorte que le bailleur social puisse réinvestir aussitôt les sommes ainsi perçues dans une opération de construction ou de réhabilitation. Aussi, par cohérence, l'article précise la faculté pour les sociétés de vente de détenir des logements locatifs intermédiaires appartenant à des organismes HLM et aux filiales de ces organismes, dédiées au logement locatif intermédiaire.

L'**article 8** offre la faculté aux bailleurs de réviser les loyers à la relocation, dans le respect des plafonds réglementaires, pour construire et rénover davantage. En effet, près de la moitié des logements du parc social sont conventionnés avec l'Etat à des loyers inférieurs aux loyers maximaux actuellement en vigueur, conduisant à ce que deux logements aux caractéristiques comparables puissent être loués à des tarifs très différents. Cet article prévoit donc la faculté pour les bailleurs sociaux de fixer librement le loyer de tout logement dans la limite des loyers maximaux actuellement applicable à l'offre nouvelle. Cette faculté ne peut s'exercer qu'à la relocation, sans impact sur les locataires en place, et sans impact sur les loyers maximums de l'offre actuelle, qui demeurent inchangés.

L'**article 9** a pour objet de diversifier les ressources des bailleurs sociaux et de simplifier leurs prises d'initiative afin d'augmenter leurs ressources et leur capacité d'investissement dans la production et la rénovation.

Cet article facilite l'exercice de l'activité de copromotion immobilière par les bailleurs. En effet, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR) a permis aux bailleurs sociaux et promoteurs privés de se rapprocher dans le cadre d'une structure commune afin de réaliser des opérations immobilières en co-promotion mêlant logements en accession libre et logements sociaux. Ce dispositif expérimental, pérennisé dans le cadre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite ELAN), permet aux organismes HLM (OHLM) de constituer des Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV). L'application de ces dispositions ayant mis en évidence certaines difficultés ou ambiguïtés l'article clarifie le cadre juridique applicable, notamment concernant l'objet des SCCV, le niveau maximal des apports des OHLM, le critère d'appréciation du seuil de logements locatifs sociaux à réaliser, la capacité à réaliser des avances en compte courant et le recours à la vente en l'état futur d'achèvement.

Cet article vise également à permettre aux sociétés de vente HLM de pouvoir dissocier la nue-propriété de l'usufruit dans le processus d'acquisition et de vente de logement anciens, notamment pour favoriser l'acquisition de patrimoine en zone tendue. Ainsi, les sociétés de vente HLM pourront recourir au dispositif de l'usufruit locatif, et en particulier l'usufruit locatif social, régi par les dispositions des articles L. 253-1 à L. 253-8 du CCH. L'article permet ainsi de renforcer les fonds propres des bailleurs sociaux, qui pourront les réinvestir dans la construction ou la rénovation de logements.

L'article comporte deux autres dispositions ayant pour objectif de diversifier les ressources des bailleurs sociaux. La première permet aux OHLM, au sein d'un programme mixte, de vendre en VEFA dite « inversée », des logements à des acquéreurs à l'unité et non plus seulement en bloc. Ainsi les OHLM pourront-ils vendre ces logements à des propriétaires accédants, au même titre que des promoteurs privés. La seconde disposition élève à 50 %, au lieu de 30 % actuellement, la part maximale de logements du programme pouvant être vendus à des personnes privées, en cohérence avec l'obligation que la majorité au moins des logements du programme soit constituée de logements sociaux.

Le Gouvernement entend également apporter des mesures de simplification. D'une part, l'article supprime l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département aujourd'hui requis lorsque les organismes d'habitations à loyer modéré souhaitent souscrire des parts ou des actions dans des sociétés de projet d'aménagement ou pouvant conclure une convention de projet urbain partenarial. D'autre part, il permet aux organismes de logements sociaux de consentir des avances en comptes courants à ces sociétés, sans effet d'éviction sur la construction de logements sociaux, dans la mesure où ces avances ne seront pas issues des fonds liés au service économique d'intérêt général (SIEG) « logement social ».

Enfin, l'article supprime le régime de déclaration aux ministres chargés du logement et de l'économie des avances en comptes courants consenties par un OHLM à un autre OHLM ou à un membre de son groupe prévu aux articles L. 423-15 CCH et des prêts participatifs consentis par un OHLM aux mêmes organismes. Les OHLM pourront désormais y recourir sans contrôle *a priori*, le contrôle *a posteriori* de droit commun de l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) étant maintenu. Dans un souci identique de simplification, l'obligation d'information prudentielle de la caisse de garantie du logement locatif social ou de la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques d'opérations immobilières est également supprimée, dans la mesure où l'information sur ces apports apparaît également dans les états réglementaires des comptes des bailleurs sociaux.

L'article 10 vise à améliorer l'accès au logement social des travailleurs, privés ou publics.

Pour les salariés, l'article autorise le préfet à déléguer le contingent préfectoral à Action Logement, pour y loger davantage de salariés répondant aux besoins du territoire. L'Etat dispose en effet de 30% des attributions de logements sociaux sur un territoire, notamment pour loger les ménages fragiles et assumer son rôle de solidarité nationale. Or, parmi les ménages fragiles, beaucoup sont salariés et travaillent. Dans les territoires marqués par une tension particulière sur l'emploi, le préfet pourra donc contractualiser avec Action Logement pour que tout ou partie des 30% du contingent préfectoral accueille des ménages fragiles salariés proposés par les entreprises du territoire. Avec cette mesure, l'Etat pourra contribuer activement à l'atteinte du plein-emploi sur chaque bassin, sans renoncer au logement des ménages les plus fragiles.

Pour les agents publics, l'article vise à simplifier et clarifier les dispositions applicables qui permettent à un employeur public de flécher un logement social pour l'un de ses agents, tant que celui-ci reste employé au sein de l'organisme qui a investi dans le logement de ses agents.

L'**article 11** vise à améliorer la mobilité dans le parc social, en renforçant les critères qui déterminent la fin du droit au maintien dans les lieux. Il étend le périmètre d'application de l'obligation d'examen périodique de la situation des locataires, renforce les conditions de libération du logement pour cause de dépassement des plafonds de ressources et permet au bailleur de mettre fin à la location en cas de détention d'un logement adapté aux besoins ou susceptible de générer des revenus permettant l'accès au parc privé. Il impose en outre aux bailleurs sociaux de rendre compte, une fois par an, au préfet, au président de l'intercommunalité et en conseil d'administration, de la mise en œuvre de leur politique de mobilité. Il encadre les sanctions que peut prononcer l'Agence nationale du contrôle du logement social lorsque les bailleurs sociaux ne mettent pas en œuvre leur obligation de réexamen périodique ou la libération des logements en cas de dépassement des plafonds.

Toujours aux fins de renforcer la mobilité dans le parc social, l'**article 12** renforce le mécanisme de supplément de loyer de solidarité (SLS), également appelé complément de loyer : d'une part, en abaissant son seuil de déclenchement pour y assujettir les ménages locataires du parc social dès que leurs ressources dépassent les plafonds de ressources applicables à l'attribution de ces logements, alors que l'assujettissement au SLS suppose aujourd'hui de dépasser ce seuil d'au moins 20 % ; d'autre part, en mettant un terme aux exemptions de SLS susceptibles d'être prévues dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) et en les remplaçant par des exemptions dans les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale, les exemptions pour les logements situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et en zone de revitalisation rurale (ZRR) étant quant à elles maintenues inchangées.

Cet article permet en outre un partage plus équilibré de la ressource issue du complément de loyer, qui entre dans l'assiette de calcul de la cotisation principale versée chaque année par les bailleurs sociaux à la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Afin de renforcer les moyens financiers des bailleurs qui perçoivent le SLS, l'article limite à 50 % la part des recettes tirées du SLS susceptibles d'être reversées à la CGLLS, alors qu'un arrêté fixe aujourd'hui à 85 % la fraction de ces recettes ainsi reversée.

Cet article permet enfin la transmission des données de revenus des locataires aux bailleurs. Il prévoit la faculté pour le groupement d'intérêt public du système national d'enregistrement (GIP SNE), en charge de gérer le système d'information de la demande de logement social, de recevoir, traiter et conserver pendant cinq ans toute donnée fiscale afin de les mettre à disposition des bailleurs sociaux. Cette mesure permettra de faciliter les enquêtes liées à la situation sociale des locataires du parc social, dès lors que les bailleurs pourront récupérer directement les données utiles auprès du GIP SNE. Par ailleurs, le comité d'orientation du GIP SNE, qui se ne réunit plus, est supprimé dans une optique de simplification.

L'**article 13** vise à offrir une solution de logement supplémentaire aux personnes éligibles à un logement social qui sont en formation professionnelle, en contrat d'apprentissage ou en stage et qui ont besoin d'une location de courte durée. Dans le prolongement de la loi ELAN du 23 novembre 2018, qui a instauré un bail mobilité dans le parc locatif privé pour répondre aux difficultés rencontrées par les ménages en recherche d'une location de courte durée pour cause de formation ou de mobilité professionnelle, l'article élargit le bail mobilité au parc social, où les logements ordinaires ne peuvent en principe qu'être loués nus, à titre de résidence principale, en application de l'article L. 442-8 du CCH, en permettant une location en meublé pour une durée d'un à dix mois. Le bail mobilité dans le parc social vient ainsi compléter l'offre existante pour les besoins de location de courte durée, qui repose aujourd'hui sur la location de logements meublés dans les résidences universitaires, la location meublée d'une durée maximale d'un an à des jeunes de moins de trente ans (article L. 353-22 du CCH), la location/sous-location à titre temporaire de l'article L. 442-8-1 du CCH, la location meublée dans le cadre d'une colocation (article L. 442-8-4 du CCH) et la possibilité pour les OHLM et les SEM de prendre à bail des logements vacants meublés libres pour les sous-louer à des travailleurs saisonniers pour une durée maximale de six mois (article L. 444-10 du CCH).

L'**article 14** encourage l'accession à la propriété par le logement intermédiaire.

A cette fin, il permet la revente de l'ensemble des logements intermédiaires à compter de la 11^{ème} année sans que soit exigible le complément d'impôt lié à l'application du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée (et non uniquement 50 % des logements comme le prévoit la législation actuelle).

S'agissant du volet accession, l'article crée un régime spécifique de location accession, auquel s'applique également le taux réduit de 10 % de TVA sur les livraisons de logements, réservé aux ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds applicables au logement locatif intermédiaire et dont le montant de la redevance mensuelle correspondant au droit de jouissance du logement est inférieur au loyer plafond applicable au logement locatif intermédiaire. La possibilité d'achat ne peut être exercée qu'après cinq années d'occupation du logement. Cette disposition introduit également une clause « anti-spéculative », visant à préserver le caractère intermédiaire du logement pour une durée minimale de dix ans, en cohérence avec la durée minimale de détention des logements par les bailleurs. En effet, l'article prévoit que l'acquéreur qui souhaiterait céder son logement avant dix ans ne puisse le céder qu'à une personne physique qui respecte les conditions d'éligibilité au logement intermédiaire en terme de « plafonds de revenus ».

L'**article 15** favorise la vente directe aux locataires du logement social à travers des mesures de simplification des procédures administratives afférentes, tout en sécurisant la gestion des copropriétés. Ainsi, lorsque la vente n'est pas prévue dans le cadre d'une convention d'utilité sociale (CUS), le maire pourra accorder l'autorisation de vendre un logement social « au fil de l'eau » en lieu et place du préfet de département, la réponse de la commune devant intervenir dans le cadre d'un délai réduit à deux mois. Cette mesure ne trouvera pas à s'appliquer dans les communes carencées au titre de la loi SRU, où les ventes de logements sociaux demeurent proscrites. Afin de prévenir toute difficulté de gestion des copropriétés, la demande d'autorisation devra indiquer si elle donnera lieu à l'application différée du statut de la copropriété en application des articles L. 443-15-5-1 à L. 443-15-5-8 du CCH.