



HABITAT ACTUALITÉ

Numéro spécial
Mars 2014

LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (ALUR)

(loi du 24.3.14 : JO du 26.3.14)

Introduction

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), dont le projet a été présenté en Conseil des ministres le 26 juin 2013 par la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, Cécile Duflot, a été adoptée par l'Assemblée nationale et le Sénat respectivement les 19 et 20 février 2014. La loi a été promulguée le 24 mars après l'examen par le [Conseil constitutionnel](#), qui dans sa décision du 20 mars a globalement validé les dispositions qui lui étaient soumises. Publiée [au Journal officiel le 26 mars 2014](#), elle comporte 175 articles, et " vise à mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires " (exposé des motifs du projet de loi). Cette loi porte des évolutions significatives sur différents domaines du logement et concerne à la fois les locataires, les propriétaires, les copropriétaires, les collectivités locales, les professionnels de l'immobilier, les bailleurs sociaux, Action Logement, les acteurs du champ de l'hébergement et du logement d'insertion. Elle impacte notamment un certain nombre de lois structurantes en matière de logement : la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, la loi du 10 juillet 1965 sur le statut des copropriétés, la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ou la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des professionnels de l'immobilier.

La loi ALUR intervient, par ailleurs, dans le prolongement d'autres réformes législatives, comme la mise en place d'un dispositif d'incitation à l'investissement locatif (loi de finances 2013), la loi de mobilisation du foncier public du 18 janvier 2013 et la loi autorisant le gouvernement à recourir à des ordonnances pour accélérer les projets de construction, dont les sept ordonnances qui en découlent sont entrées en vigueur.

La loi ALUR est organisée en quatre titres qui traduisent des objectifs qu'elle vise.

Le titre I, intitulé " Favoriser l'accès au logement de tous à un logement digne et abordable ", porte essentiellement sur les rapports locatifs dans le parc privé, les professionnels de l'immobilier et le parcours de l'hébergement au logement. Les principales dispositions sont les suivantes :

- la simplification et la sécurisation des démarches entre propriétaire et locataire, avec un formulaire type de contrat de location qui mentionnera notamment les équipements, les travaux effectués récemment, le montant du loyer acquitté par le dernier locataire ;
- l'encadrement des loyers, qui vise à réguler les loyers du parc privé dans les zones les plus tendues ;

- la mise en place d'une Garantie universelle des loyers (GUL) pour protéger gratuitement tous les propriétaires du risque d'impayés et permettre aux locataires en difficulté de bénéficier d'un accompagnement pour limiter les cas d'expulsion ;
- la création d'instances de régulation pour les professionnels de l'immobilier : un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière et une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières ;
- l'instauration d'une obligation de formation continue des professionnels de l'immobilier ;
- la limitation des honoraires d'agence pour les locataires : les bailleurs paieront la totalité des frais sauf quatre prestations qui seront partagées avec les locataires, la part qui sera facturée au locataire sera plafonnée ;
- l'encadrement renforcé de l'activité de marchands de listes ;
- l'inscription dans la loi du dispositif de veille sociale organisée à partir des Services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) en vue de les renforcer et de faciliter les parcours de l'hébergement au logement ;
- le renforcement des dispositifs en faveur de la prévention des expulsions ;
- la prolongation de la trêve hivernale des expulsions locatives, qui s'étendra du 1^{er} novembre au 31 mars et dont le bénéfice est rétabli aux occupants sans droit ni titre, sauf si le juge en décide autrement.

Le titre II, intitulé " Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ", comporte tout d'abord des dispositions pour l'ensemble des copropriétés, dans une logique de prévention des difficultés :

- la création d'un registre d'immatriculation des copropriétés ;
- le renforcement de l'information des acquéreurs ;
- la transparence accrue des honoraires des syndics : le compte séparé devient obligatoire, sauf pour les copropriétés de moins de 15 lots, sans frais supplémentaire pour les copropriétaires, et les tarifs des syndics seront encadrés, en dehors des frais de gestion courante compris dans un forfait annuel, un syndic ne pourra facturer qu'un nombre limité de prestations listées dans un décret ;
- la modification des règles de prise de décision en assemblée générale de copropriété en vue de faciliter la réalisation de travaux ;
- la création d'un fonds de travaux obligatoire sauf pour les petites copropriétés pour anticiper et faciliter le financement des travaux.

Le titre II prévoit ensuite des dispositions visant à faciliter le traitement des copropriétés dégradées, en anticipant davantage grâce à un signalement plus précoce des difficultés financières rencontrées par une copropriété, et

en renforçant les dispositifs d'intervention. Un statut d'opération de requalification de copropriétés très dégradées est créé.

Enfin, différentes mesures sont prises pour lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, parmi lesquelles :

- la création d'une peine pour lutter contre les marchands de sommeil, en permettant au juge de leur interdire l'achat de biens immobiliers à des fins locatives ;
- une astreinte financière destinée à contraindre les propriétaires à effectuer des travaux prescrits par une mesure de police ;
- un système de consignation des allocations logement par les organismes payeurs en cas de logements non décents ;
- la possibilité pour les collectivités locales de mettre en place un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location, qui devrait faciliter le repérage d'habitat dégradé.

Le titre III, intitulé " Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement ", comporte notamment différentes dispositions relatives au logement dans le parc social et à ses acteurs, ainsi qu'à Action Logement. On peut citer les mesures suivantes :

- la simplification de la demande de logement social, grâce à un dossier de demande unique, qui pourra être déposé sur internet, et un droit à l'information pour les demandeurs ;
- des dispositions visant à répondre aux difficultés d'accès au parc social lors des séparations ;
- le retour à la contractualisation entre l'État et les partenaires sociaux pour la gestion des fonds de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) ;
- la création de l'ANCOLS, une instance de contrôle unique pour les acteurs du logement social, par la fusion de la Miilos et de l'ANPEEC.

Enfin, ce titre traite également de l'élargissement des possibilités de délégations de compétences aux collectivités locales, en complément des dispositions prévues par la loi de Modernisation de l'action territoriale publique et d'affirmation des métropoles (MAPAM).

Le titre IV, intitulé " Moderniser les documents de planification et d'urbanisme ", comporte différentes dispositions visant notamment à permettre la densification des zones urbanisées et à lutter contre l'étalement urbain. À noter notamment que ce titre prévoit :

- le transfert automatique, sauf minorité de blocage, de la compétence d'élaboration des Plans locaux d'urbanisme aux intercommunalités (PLUI), pour permettre une meilleure coordination des politiques d'urbanisme et une mutualisation des ressources ;

- la suppression du Coefficient d'occupation des sols (COS), de la taille minimale des terrains dans le Plan local d'urbanisme (PLU) et la possibilité de prévoir un " coefficient de biotope " pour préserver les espaces naturels en ville ;
- la suppression du Plan d'occupation des sols (POS) ;
- des modifications relatives aux lotissements ;
- l'élargissement du champ d'intervention des commissions départementales de consommation des espaces agricoles.

Les dispositions du titre IV portent également sur la clarification de la hiérarchie des normes, le renforcement de la participation des citoyens en amont des projets d'urbanisme, la réforme du droit de préemption et le renforcement de l'ingénierie territoriale au travers des Établissements publics fonciers d'État et locaux. L'aménagement foncier fait également l'objet de modifications, avec notamment la création des projets d'intérêt majeur et des organismes de foncier solidaire.

Il comporte des dispositions sur la reconnaissance, dans les documents d'urbanisme, de l'ensemble des modes d'habitat, y compris l'habitat léger.

Enfin, ce titre prévoit également des dispositions qui doivent permettre d'améliorer le traitement des terrains pollués.

Si une partie de la loi est d'application immédiate, de nombreuses dispositions nécessitent des décrets d'application pour entrer en vigueur. Les premiers textes d'application pourraient intervenir avant l'été, c'est par exemple le cas pour ceux concernant les honoraires des professionnels de l'immobilier. La mise en œuvre effective du dispositif d'encadrement des loyers sur les premières agglomérations est quant à elle prévue avant la fin de l'année. La présentation du texte ci-après s'efforcera de préciser les mesures devant donner lieu à un décret d'application.

TITRE I – Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable



Rapports locatifs (art. 1 à 23)

Le premier chapitre de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) (23 articles) poursuit l'objectif d'améliorer les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé. Ces dispositions réforment, de manière transversale et en profondeur, la réglementation applicable à la location vide (loi du 6.7.89) ; elles alignent le régime de la location meublée à titre de résidence principale sur cette réglementation. Un dispositif d'encadrement durable des loyers dans les zones de tensions fortes entre l'offre et la demande est instauré ; un mécanisme de Garantie universelle des loyers (GUL) est mis en place, en vue de protéger les bailleurs contre le risque d'impayés et de favoriser la mise en location, tout en prévenant les expulsions. En outre, la loi renforce les mécanismes de régulation de la location meublée touristique. Elle donne un statut légal à la colocation et règlemente davantage le logement en résidences universitaires.

Simplification et sécurisation de la location vide

■ Champ d'application de la réglementation

Définition de la résidence principale (ALUR : art. 1, I, 2° / loi du 6.7.89 : art. 2, al. 2) : la notion de résidence principale est légalement définie " comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ".

Exclusion totale du champ d'application de la loi du 6.7.89 (ALUR : art. 1, I, 2° / loi du 6.7.89 : art. 2, al. 3) : sont expressément exclus du champ d'application de la réglementation applicable à la location vide, les logements foyers (sauf en ce qui concerne les exigences de la décence), les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et les locations consenties aux travailleurs saisonniers (sauf en ce qui concerne le dossier de diagnostic technique, les exigences de la décence et le mandat d'agir en justice).

Exclusion partielle du champ d'application de la loi du 6.7.89 (ALUR : art. 12 / loi du 6.7.89 : art. 40) : la loi ALUR modifie le champ des exclusions partielles qui portent sur les logements du secteur HLM, les logements conventionnés et ceux soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948.

■ Application des dispositions de la loi ALUR dans le temps

Les contrats de location vide conclus après l'entrée en vigueur de la loi ALUR sont soumis à l'ensemble des dispositions nouvelles (sous réserve des décrets d'application).

Les contrats de location vide en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR restent soumis au dispositif légal antérieur (ALUR : art. 14). Toutefois, la loi précise que sont immédiatement applicables à ces contrats les dispositions, telles que modifiées, relatives aux obligations du locataire (loi du 6.7.89 : art. 7), à la vente à la découpe (loi du 6.7.89 : art. 11-1), à la révision du loyer en cours de bail (loi du 6.7.89 : art. 17-1), à la non-décence (loi du 6.7.89 : art. 20-1), à la quittance (loi du 6.7.89 : art. 21) et aux charges récupérables (loi du 6.7.89 : art. 23). Les règles de prescriptions nouvelles (ALUR : art. 1, I, 11° / loi du 6.7.89 : art. 7-1) s'appliquent selon le droit commun (Code civil : art. 2222).

■ L'accès au logement

Ouverture du dispositif de lutte contre les discriminations (ALUR : art. 1, I, 1° / loi du 6.7.89 : art. 1)

La loi aligne le dispositif de lutte contre les discriminations sur celui du droit pénal (Code pénal : art. 225-1) et l'ouvre ainsi à de nouveaux motifs de discrimination : l'âge, la grossesse, les caractéristiques génétiques.

Pièces justificatives demandées au candidat locataire et à sa caution (ALUR : art. 6, I, 11° / loi du 6.7.89 : art. 22-2)

Actuellement, la loi énumère les pièces qui ne peuvent pas être demandées aux candidats locataires. La loi ALUR inverse ce principe : une liste des pièces justificatives pouvant être exigées au candidat à la location et à sa caution sera définie¹.

En outre, le bailleur ne peut faire de la co-signature d'un ascendant ou descendant une condition de la formation du contrat de bail.

Le bailleur qui contreviendrait à ce dispositif est passible d'une amende administrative prononcée par le préfet (au maximum, 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale). L'amende est proportionnée à la gravité des faits constatés et elle ne peut être prononcée plus d'un an après la constatation des faits.

¹ Les modalités de mise en œuvre seront définies par décret.

Cautionnement (ALUR : art. 6, I, 10° / loi du 6.7.89 : art. 22-1)

Le régime actuel interdit au bailleur de demander au locataire un cautionnement, s'il a souscrit une assurance loyers impayés (cette interdiction ne s'applique pas si le locataire est un étudiant ou un apprenti). La loi ALUR étend cette interdiction à " toute forme de garantie " (dépôt de garantie mis à part). La sanction de cette interdiction est précisée : le cautionnement pris en méconnaissance de ce dispositif est réputé nul.

Si le bailleur bénéficie d'un cautionnement, il ne peut bénéficier de la GUL, sauf dans le cas de locataires étudiants ou apprentis où le cumul de la GUL et du cautionnement est possible (ALUR : art. 23 / loi du 6.7.89 : art. 24-2, I, B, 1° / cf. la [Garantie universelle des loyers](#)).

Lorsque le locataire est étudiant ou apprenti et que le bailleur bénéficie d'un cautionnement et de la GUL, la loi prévoit que l'engagement de la caution s'étend aux aides versées au bailleur en application de la GUL ; cette extension permet à l'Agence de la garantie universelle d'exercer un recours subrogatoire à l'encontre de la caution (ALUR : art. 23 / loi du 6.7.89 : art. 24-2, I, E).

Rémunération des intermédiaires (ALUR : art. 1, I, 8° / loi du 6.7.89 : art. 5, I)

La rémunération des intermédiaires - intervenant lors d'une mise en location - est à la charge du bailleur. Par exception, le partage de certains frais est prévu (frais de visite du logement, de constitution du dossier de location, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux). Le montant de ces frais est partagé par moitié entre le locataire et le bailleur et ne peut excéder un plafond par mètre carré de surface habitable, fixé par décret, révisable chaque année (1). Ces honoraires sont dus à compter de la signature du bail, sauf pour les frais liés à l'état des lieux, dus au moment de la réalisation de la prestation.

■ Le contrat de bail

En vue d'améliorer l'information du bailleur et du locataire, la loi modifie les règles d'ordre public applicables à la formation du contrat.

Contenu du contrat de bail (ALUR : art. 1, I, 3° / loi du 6.7.89 : art. 3) : la loi instaure un contrat type de bail, qui sera défini par décret (1). Les mentions obligatoires au contrat sont complétées. Le bail-type doit préciser le nom et la dénomination du locataire, la désignation des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication, le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (si ce dernier a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail), la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de bail ou depuis le dernier renouvellement du bail, le renoncement éventuel à la GUL (cf. la [Garantie universelle des loyers](#)).

Dans les zones d'encadrement des loyers (cf. l'[encadrement des loyers](#)), le bail doit mentionner le loyer de référence et le loyer de référence majoré correspondant à la catégorie de logement, tels que publiés par le préfet. Si un complément de loyer est appliqué, il doit être indiqué au bail, tout comme les caractéristiques du logement le justifiant (ALUR : art. 6, I, 2° / loi du 6.7.89 : art. 17, II, B, al. 2).

Comme sous le régime actuel, le bailleur ne peut contester l'absence de ces mentions dans le contrat de bail.

Lorsque le contrat est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin, il doit reproduire, à peine de nullité, les dispositions réglementaires afférentes à la rémunération des intermédiaires (ALUR : art. 1, I, 8° / loi du 6.7.89 : art. 5, I, al. 4).

Afin d'informer le locataire des risques liés à la pollution des sols, lorsque le logement est situé en secteur d'information sur les sols (cf. la [création des "secteurs d'information sur les sols"](#)), le bailleur est tenu d'en informer le locataire par écrit ; il doit lui communiquer les informations rendues publiques par l'État en matière de pollution des sols (par exemple, la carte des anciens sites industriels et activités de service). Le bail doit attester de l'accomplissement de cette formalité. À défaut, et si la pollution constatée rend le logement impropre à sa destination dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, le locataire peut, soit demander la résolution du contrat, soit obtenir une réduction du loyer (1).

Mécanisme de mise en conformité (ALUR : art. 1, I, 3° / loi du 6.7.89 : art. 3, dernier al.) : en cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable, aux loyers de référence et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir une diminution du loyer.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.

Surface du logement : action en diminution de loyer (ALUR : art. 1, I, 4° / loi du 6.7.89 : art. 3-1) : depuis la loi du 25 mars 2009, la surface habitable de la chose louée doit être précisée au bail. Désormais, si la surface réelle s'avère inférieure de plus d'un vingtième à celle mentionnée dans le contrat, le locataire peut demander au bailleur une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté. À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, afin de déterminer la diminution de loyer à appliquer. La

diminution de loyer acceptée ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail si la demande en diminution du loyer intervient dans les six mois après la prise d'effet du bail et à défaut, à la date de la demande).

Cluses réputées non écrites (ALUR : art. 1, I, 7° et art. 1, II, 1° / loi du 6.7.89 : art. 4) : la liste des clauses réputées non écrites dans un contrat de bail comporte une nouvelle interdiction. Elle concerne toute clause qui impose au locataire de souscrire en plus un contrat pour la location d'équipements. En outre, l'interdiction faite au bailleur de percevoir des amendes en cas de manquement du locataire aux clauses du contrat de location ou du règlement intérieur est précisée et étendue aux pénalités. De même, il est précisé que l'interdiction de facturer au locataire l'état des lieux qui n'est pas établi par huissier vise spécifiquement l'état des lieux de sortie. Enfin, la possibilité pour le bailleur d'interdire au locataire de demander une indemnité en cas de travaux est réduite : le bailleur ne peut interdire la demande d'indemnité si les travaux durent plus de 21 jours.

■ **Documents joints au bail (notice d'information, état des lieux, diagnostic technique)**

Notice d'information annexée au bail (ALUR : art. 1, I, 3° / loi du 6.7.89 : art. 3) : une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges, doit être annexée au bail. Elle précise également les droits, obligations et effets, pour les parties, de la mise en œuvre de la GUL. Un arrêté du ministre chargé du Logement déterminera le contenu de cette notice.

État des lieux d'entrée (ALUR : art. 1, I, 5° / loi du 6.7.89 : art. 3-2) : l'état des lieux doit être établi selon les modalités définies par décret (1), en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise des clés. Si le logement comporte une installation de chauffage ou d'eau chaude individuelle, ou collective avec un comptage individuel, l'état des lieux doit être complété par les relevés des index pour chaque énergie. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique, de même que les factures. Lors de l'état des lieux, le propriétaire doit s'assurer du bon fonctionnement du détecteur de fumée qu'il aura dû installer (ALUR : art. 3 / loi du 9.3.10 : art. 2).

Selon le régime actuel, à défaut d'état des lieux, la présomption de bon état (Code civil : art. 1731) ne peut être invoquée par celui qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte. La loi étend ce dispositif au refus de remise de l'exemplaire d'état des lieux.

En cas d'état des lieux incomplet, le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant la modification dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire

pourra saisir la Commission départementale de conciliation (CDC).

Dossier de diagnostic technique (ALUR : art. 1, I, 6° / loi du 6.7.89 : art. 3-3) : le contenu de ce dossier est renforcé : outre le diagnostic de performance énergétique et le constat de risque d'exposition au plomb, le bailleur doit communiquer au locataire une copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (1) et un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (1). Si le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, le bailleur reste tenu de transmettre au locataire un état des risques naturels et technologiques (ALUR : art. 1, V / Code de l'environnement : L.125-5).

■ **L'exécution du contrat de bail**

Prise en compte de la vétusté (ALUR : art. 1, I, 10° / loi du 6.7.89 : art. 7, d)

La prise en compte de la vétusté de la chose louée sera définie par décret.

Concernant les organismes HLM, s'ils ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut en demander l'application.

Travaux réalisés dans les locaux loués (ALUR : art. 1, I, 10° / loi du 6.7.89 : art. 7, e)

Jusqu'à présent, le locataire devait permettre l'exécution des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, des travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués et des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Cette obligation de laisser l'accès aux locaux est étendue aux travaux qui permettent de rendre conforme le logement aux exigences de la décence.

L'accès aux lieux en cas de travaux est davantage encadré : avant le début de travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de la nature et des modalités d'exécution des travaux, par le biais d'une notification remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La réalisation de travaux est interdite les samedis, dimanches et jours fériés, sauf autorisation expresse du locataire. En cas de travaux abusifs ou si les travaux rendent l'utilisation du local impossible ou dangereuse, un recours au juge est ouvert : le juge pourra prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris.

Le bailleur qui exécute ou fait exécuter de tels travaux sans avoir fait de notification au locataire ou sans

respecter les conditions d'exécution figurant dans la notification ou malgré une décision judiciaire d'interdiction ou d'interruption des travaux est passible de sanctions (amendes) et pourra être condamné à la remise en état des lieux à ses frais (ALUR : art. 1, III / loi du 31.12.75 relative à la protection des occupants de locaux d'habitation : art. 10-1 A / Code de l'urbanisme : L.840-1 et s.).

Indemnisation du locataire en cas de travaux (ALUR : art. 1, I, 7° et 1, VI / loi du 6.7.89 : art. 4, r / Code civil : art. 1724) : la possibilité pour le bailleur d'interdire au locataire, par une clause du contrat, de demander une indemnité en cas de travaux est réduite : le bailleur ne peut interdire la demande d'indemnité si les travaux durent plus de 21 jours. S'il s'agit de réparations urgentes qui durent plus de 21 jours, le loyer est diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire a été privé (ALUR : art. 1, VI / Code civil : art. 1724).

Assurance pour compte du locataire (ALUR : art. 1, I, 10° / loi du 6.7.89 : art. 7, g)

À défaut de remise de l'attestation d'assurance habitation, le bailleur doit mettre en demeure le locataire de s'assurer contre les risques locatifs. À ce stade, deux options lui sont ouvertes.

S'il envisage de souscrire une assurance pour compte, comme la loi ALUR lui en ouvre la possibilité, il en informe le locataire dans la mise en demeure. Après un délai d'un mois à compter de la mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur est autorisé à souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci. Cette assurance est régie par le Code des assurances (Code des assurances : L.112-1) ; elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majorée dans la limite d'un montant fixé par décret, est récupérable par le bailleur (par douzième à chaque paiement du loyer). Cette prime est mentionnée sur l'avis d'échéance et sur la quittance remise au locataire. Une copie du contrat d'assurance doit être remise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat. Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur doit, dans un bref délai, résilier l'assurance souscrite. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire. Il est précisé que l'assurance pour compte vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause résolutoire du contrat de location pour défaut d'assurance.

Si le bailleur ne souhaite pas souscrire une telle assurance pour compte, il peut mettre en œuvre la clause résolutoire, ce après un délai d'un mois à compter de la mise en demeure restée infructueuse.

Sous-location (ALUR : art. 1, I, 12° / loi du 6.7.89 : art. 8)

En cas de sous-location, il est fait obligation au locataire de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Quittance (ALUR : art. 6, I, 8° / loi du 6.7.89 : art. 21)

L'obligation de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande est étendue au mandataire du bailleur. La gratuité des frais de gestion de l'avis d'échéance ou de quittance est affirmée. La transmission dématérialisée de la quittance est possible avec l'accord exprès du locataire.

Charges récupérables (ALUR : art. 6, I, 12° / loi du 6.7.89 : art. 23)

Les modalités de la régularisation des charges locatives sont précisées : dans les immeubles collectifs pourvus d'un chauffage et/ou d'un élément de production d'eau chaude collectifs, le bailleur doit communiquer au locataire, en même temps que le décompte par nature des charges, une note d'information sur les modalités de calcul des charges liées au chauffage et à l'eau chaude.

Le délai de mise à disposition des pièces justificatives des charges, dans des conditions normales, est allongé de un à six mois, à compter de l'envoi du décompte.

À partir du 1^{er} septembre 2015, le bailleur devra transmettre, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges par voie électronique ou par voie postale.

Régularisation tardive des charges (ALUR : art. 6, I, 12° / loi du 6.7.89 : art. 23, al. 9) : lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année de leur exigibilité ou au terme de l'année civile suivante, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Bail et PACS (ALUR : art. 4 / Code civil : art. 1751 et art. 1751-1 nouveau)

Le droit au bail du local à usage d'habitation des partenaires d'un PACS est aligné sur celui des époux : à la demande des partenaires d'un PACS, il est réputé appartenir à l'un et à l'autre. De même, en cas de décès d'un des partenaires, le co-titulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci, sauf s'il y renonce expressément.

En cas de dissolution du PACS, l'un des partenaires peut saisir le juge compétent en matière de bail aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux partenaires, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre partenaire. Le bailleur est appelé à l'instance. Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties.

Logement HLM non conventionnés : transfert de bail aux descendants (ALUR : art. 12 / loi du 6.7.89 : art. 40)

Les règles du transfert de bail en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire (loi du 6.7.89 : art. 14) restent applicables aux logements HLM non conventionnés. En cas de décès du locataire, le transfert du bail est conditionné : le bénéficiaire du transfert doit remplir les conditions d'attribution d'un logement HLM et le logement doit être adapté à la taille du ménage. La loi ALUR ajoute une disposition qui permet que, lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources d'un logement HLM, mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme HLM puisse proposer un logement plus petit, pour lequel l'intéressé est prioritaire.

Vente à la découpe

La vente à la découpe consiste à revendre, lot par lot, des immeubles achetés en bloc auprès d'un mono-propriétaire (assurances, banques, caisses de retraite, foncières). Elle fait l'objet d'une réglementation spécifique (loi du 31.12.75), qui s'ajoute aux dispositions relatives aux rapports locatifs (par exemple, la protection des locataires âgés, voir infra les développements sur le renforcement de la protection des locataires âgés), afin d'offrir une protection renforcée des locataires occupants.

Prorogation des baux en cours (ALUR : art. 5, I, 1° et 2° / loi du 6.7.89 : art. 11-1 et 11-2) : selon le dispositif actuel, lorsqu'un bailleur relevant des secteurs locatifs II (Société d'économie mixte (SEM), sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts, collectivités publiques, filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction) ou III (entreprises d'assurance, établissements de crédit, sociétés de financement), délivre un congé dans le cadre d'une vente par lots de plus dix logements, l'acheteur de ces lots peut prendre l'engagement écrit de reconduire les baux en cours (pour une durée de six ans au plus). La loi ALUR ouvre cette possibilité à la vente par lots de plus de cinq logements. Les conditions de la reconduction de plein droit des baux en cours restent inchangées : si le congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du contrat est de plein droit.

En outre, la loi crée une nouvelle hypothèse de reconduction des contrats en cours (loi du 6.7.89 : art. 11-2) : dans les zones d'encadrement des loyers, lorsqu'un immeuble indivis ayant au moins cinq lots d'habitation est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans.

Droit de préemption du locataire occupant (ALUR : art. 5, I, 1° / loi du 31.12.75 : art. 10-1) : la loi du 13 juin 2006 a instauré un droit de préemption du locataire occupant : si l'acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation de plus de dix logements ne s'engage pas à proroger les baux en

cours, le bailleur doit, préalablement à la vente, faire connaître à chacun des locataires ou occupants de bonne foi les conditions de la vente projetée. Cette notification vaut offre de vente. La loi ALUR ouvre le droit de préemption du locataire à la vente d'un immeuble de plus de cinq logements.

Droit de priorité des collectivités (ALUR : art. 5, II / loi du 31.12.75 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation : art. 10) : selon le dispositif actuel, lorsque la vente d'un immeuble à usage d'habitation fait suite à la division initiale ou à une subdivision de tout ou partie d'immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente pour le logement qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire. Désormais, si le locataire n'accepte pas l'offre de vente, le bailleur est tenu de communiquer sans délai au maire de la commune le prix et les conditions de la vente du bien. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle. La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le bien au prix déclaré ou proposer de l'acquérir à un prix inférieur. À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé judiciairement (Juge de l'expropriation) ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de emploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En l'absence de paiement ou de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois prévu au présent alinéa, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien.

Par ailleurs, la loi ALUR précise que les ventes de logement d'un même immeuble à un organisme HLM ou à une SEM sont exclues du champ d'application de ce dispositif.

■ Extinction du contrat de bail

Congé donné par le bailleur (ALUR : art. 5, I, 5° / loi du 6.7.89 : art. 15)

Congé pour reprise : outre les informations déjà exigées (motif allégué, nom et adresse du bénéficiaire de la reprise), le congé doit mentionner, à peine de nullité, la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise. Le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Il doit joindre une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire, telle que déterminée par arrêté (à paraître).

Congé pour vente : le bailleur doit joindre au congé la même notice d'information. Par ailleurs, la loi exclut du dispositif réglementant le congé pour vendre, les actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré, au lieu du quatrième degré précédemment, à condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans.

En cas d'acquisition du bien occupé : la possibilité pour le nouveau propriétaire de donner congé pour reprise ou pour vente est limitée. Dans le cas d'une reprise, le congé peut être donné au terme du bail, si celui-ci intervient deux ans après l'acquisition et, à défaut, dans un délai de deux ans à compter de l'acquisition.

Dans le cas d'une vente, il peut donner congé au terme du premier renouvellement du bail.

Suspension de la possibilité pour le bailleur de donner congé : le bailleur ne peut donner congé dès lors qu'il a reçu, soit un courrier du préfet l'informant de la tenue du Conseil départemental compétent en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques (CODERST), en vue de déclarer l'immeuble insalubre (CSP : L.1331-26 et L.1331-27), soit un courrier du maire le mettant en demeure de faire les réparations nécessaires sur l'immeuble et l'invitant à présenter ses observations. Il s'agit de la procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de péril (CCH : L.511-2). Lorsqu'aucun arrêté n'est pris, la suspension est levée à l'expiration d'un délai de six mois suivant la réception du courrier du préfet ou du maire. Lorsqu'un arrêté d'insalubrité ou un arrêté de péril ou encore lorsqu'un périmètre d'insalubrité est défini, le texte rappelle que les protections des occupants sont alors applicables (CCH : L.521-1 et s.). La durée du bail est également suspendue sur cette période.

Renforcement de la protection des locataires âgés : le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans (auparavant, 70 ans) et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés (fixé par arrêté ; auparavant, inférieures à 1,5 x SMIC annuel), sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert. Cette interdiction ne s'applique pas lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 65 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond précédemment visé.

Contestation du congé : en cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect de ses obligations. Il peut notamment invalider le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Sanction du congé frauduleux du bailleur : un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre est passible d'une sanction pénale (une amende, au maximum de 6 000 € pour une personne physique et de 30 000 € pour une personne morale). Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire peut se constituer partie civile et demander réparation de son préjudice.

Formalités du congé : qu'il soit donné par le locataire ou le bailleur, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier ; il peut désormais aussi être remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Congé donné par le locataire (ALUR : art. 5, I, 5° / loi du 6.7.89 : art. 15)

Les hypothèses de réduction du délai de préavis à un mois sont élargies à de nouveaux cas. Sont concernés : les zones d'encadrement des loyers, le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile, le locataire bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé, le locataire attributaire d'un logement social (CCH : L.351-2).

Le locataire souhaitant bénéficier du délai de préavis réduit doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

État des lieux de sortie (ALUR : art. 1, I, 5° / loi du 6.7.89 : art. 3-2)

L'état des lieux de sortie doit être établi selon les modalités définies par décret (1) en autant d'exemplaires que de parties. Il est établi comme antérieurement.

Selon le régime actuel, à défaut d'état des lieux, la présomption de bon état (Code civil : art. 1731) ne peut être invoquée par celui qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte. La loi étend ce dispositif au refus de remise de l'exemplaire d'état des lieux.

Il est précisé que l'interdiction de facturer au locataire l'état des lieux qui n'est pas établi par huissier vise spécifiquement l'état des lieux de sortie (ALUR : art. 1, I, 7° / loi du 6.7.89 : art. 4).

Restitution du dépôt de garantie (ALUR : art. 6, I, 9° / loi du 6.7.89 : art. 22)

Délai réduit de la restitution : lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai de restitution du dépôt de garantie est réduit de deux à un mois à compter de la remise des clés.

Indication de la nouvelle adresse du locataire : lors de la remise des clés, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, l'adresse de son nouveau domicile.

Modalités de la remise des clés : les modalités de remise des clés sont précisées : elle peut se faire en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception, au bailleur ou à son mandataire.

Cas des immeubles collectifs - provision : lorsque le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire. Lorsque cela est justifié, il peut conserver au maximum 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Sanction du retard de restitution : à défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

■ Contentieux locatifs

Prescription (ALUR : art. 1, I, 11° / loi du 6.7.89 : art. 7-1)

Les actions liées au bail sont prescrites dans un délai de trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu (ou aurait dû connaître) les faits générateurs. Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite dans un délai d'un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Compétences accrues de la Commission départementale de conciliation (ALUR : art. 6, I, 6° / loi du 6.7.89 : art. 20)

Les compétences de la CDC sont élargies aux litiges relatifs aux congés (loi du 6.7.89 : art. 15) et à ceux résultant du décret annuel d'encadrement des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés (loi du 6.7.89 : art. 18). Par ailleurs, l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989 est reformulé pour établir en détail les attributions de la CDC (litiges relatifs au loyer, à la décence du logement, à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux congés).

La loi précise le contenu de l'avis de la CDC. À défaut de conciliation, l'avis comporte l'exposé du différend, la position des parties et, le cas échéant, sa propre position. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé (1).

Mandat d'agir en justice (ALUR : art. 6, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 24-1)

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont un litige ayant une origine commune, avec un même bailleur, ils peuvent

donner mandat d'agir en justice, en leur nom et pour leur compte, aux associations déjà habilitées et, désormais, aux collectivités territoriales compétentes en matière d'habitat ou aux Caisses d'allocations familiales (CAF) territorialement compétentes.

Protection des locataires en meublé

■ Application des dispositions de la loi ALUR dans le temps

Les contrats de location meublée conclus après l'entrée en vigueur de la loi ALUR sont soumis à l'ensemble des dispositions nouvelles (sous réserve des décrets d'application).

Les contrats de location meublée en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR restent soumis au dispositif légal antérieur (ALUR : art. 14). Toutefois, la loi précise que sont immédiatement applicables à ces contrats les dispositions relatives aux obligations du bailleur (loi du 6.7.89 : art. 6), du locataire (loi du 6.7.89 : art. 7), à la non-décence (loi du 6.7.89 : art. 20-1) et aux compétences de la CDC (loi du 6.7.89 : art. 25-11).

Les règles de prescriptions nouvelles (ALUR : art. 1, I, 11° / loi du 6.7.89 : art. 7-1) s'appliquent selon le droit commun (Code civil : art. 2222).

■ Définition

Un logement meublé est défini comme "un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante" (loi du 6.7.89 : art. 25-4). Il doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire, ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires (1) (CCH : L.632-1).

■ Régime juridique applicable à la location meublée

De nouvelles dispositions s'appliquent aux logements meublés occupés à titre de résidence principale ; elles sont d'ordre public. Il s'agit des articles 25-5 à 25-11 de la loi du 6 juillet 1989. L'article L.632-1 du CCH est réécrit, afin de tenir compte de la soumission de la location meublée à titre de résidence principale à ces dispositions.

Les locations meublées qui constituent la résidence principale du locataire sont soumises à certaines dispositions applicables à la location vide ; il en va ainsi, notamment, des dispositions relatives à l'état des lieux (loi du 6.7.89 : art. 3-2), au dossier de diagnostic technique (loi du 6.7.89 : art. 3-3), aux obligations du bailleur et du locataire (loi du 6.7.89 : art. 6 et 7), au décret d'encadrement des montants maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés (loi du 6.7.89 : art. 18), à la quittance (loi du 6.7.89 : art. 21), au dépôt de garantie (loi du 6.7.89 : art. 22), etc.

Comme auparavant, les règles spécifiques à la location meublée ne s'appliquent pas aux logements-foyers et aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

■ Dispositif spécifique à la location meublée

Contrat-type et durée du bail (loi du 6.7.89 : art. 25-7) : le contrat de location doit être établi par écrit et respecter un contrat-type défini par décret (1). La loi reprend les dispositions déjà applicables (CCH : L.632-1) à la durée du bail d'un an et à son renouvellement par tacite reconduction à défaut de congé. Comme sous le régime actuel, la location consentie à un étudiant peut être d'une durée de neuf mois ; en ce cas, la reconduction tacite du contrat ne s'applique pas.

Inventaire du mobilier (loi du 6.7.89 : art. 25-5) : un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent être établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties à la remise et à la restitution des clés. La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret (1). Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté et joints au contrat de location. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

Dépôt de garantie (loi du 6.7.89 : art. 25-6) : par dérogation au principe applicable à la location vide, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal.

Renouvellement du bail et congé (loi du 6.7.89 : art. 25-8, I) : l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 reprend à l'identique les dispositions de l'article L.632-1 du CCH selon lesquelles le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions, doit en informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte, le contrat est renouvelé pour un an.

Par ailleurs, les dispositions déjà applicables au congé du locataire sont reprises en intégrant le cas du locataire étudiant (ALUR : art. 9 / CCH : L.442-8-4). La loi ALUR précise les règles de forme applicables à ce congé, en reprenant celles prévues pour la location vide.

En cas de congé pour reprise, le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. En outre, il doit indiquer les noms, adresse et nature de son lien avec le bénéficiaire de la reprise. La reprise doit être en faveur du bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire de PACS à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

Protection du locataire âgé (loi du 6.7.89 : art. 25-8, II) : la loi aligne la protection du locataire âgé occupant un logement meublé sur le dispositif existant pour la location vide (loi du 6.7.89 : art. 15).

Sanction du congé frauduleux (loi du 6.7.89 : art. 25-8, III) : la loi aligne le dispositif de sanction sur celui applicable à la location vide (loi du 6.7.89 : art. 15).

Modalités de récupération de charges locatives (loi du 6.7.89 : art. 25-10) : les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail, soit dans les conditions de droit commun lorsqu'il s'agit de provisions pour charges (loi du 6.7.89 : art. 23), soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur dans les conditions de l'article 23 ; il peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Compétence de la CDC (loi du 6.7.89 : art. 25-11) : la CDC est désormais compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives aux loyers, aux congés, à l'état des lieux et du mobilier, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux caractéristiques de la décence.

Locations meublées situées dans un établissement recevant du public aux fins d'hébergement (ALUR : art. 20 / CCH : L.632-1, II) : ces locations (par exemple, au sein de structures d'accueil pour personnes âgées) ne sont pas soumises à certaines dispositions normalement

applicables à la location meublée. Ne leur sont pas applicables les dispositions relatives à l'état des lieux (loi du 6.7.89 : art. 3-2), au dossier de diagnostic technique (loi du 6.7.89 : art. 3-3), au décret annuel d'encadrement des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés (loi du 6.7.89 : art. 18), aux règles relatives au mandat d'agir en justice (loi du 6.7.89 : art. 24-1), à la définition de la location meublée (loi du 6.7.89 : art. 25-4) et à certaines compétences de la CDC (loi du 6.7.89 : art. 25-11). Un décret adaptera les caractéristiques de la décence pour ces locaux (1).

Mandat d'agir (ALUR : art. 20 / CCH : L.632-1, II) : lorsqu'un locataire ou plusieurs locataires d'un logement meublé ont avec le même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner mandat d'agir en justice à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. Une de ces associations peut assister ou représenter le locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement.

Encadrement des loyers

La loi crée un nouveau mécanisme d'encadrement des loyers dans les zones dites " tendues ", dans l'objectif d'éliminer les loyers excessifs constatés dans ces zones et ainsi limiter le niveau des loyers. Ce dispositif complète celui existant, qui permet l'encadrement des loyers à la relocation et au renouvellement du bail, dans certaines zones, par un décret annuel (cf. § Décret annuel d'encadrement de l'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés).

L'entrée en vigueur du dispositif se fera progressivement, au fur et à mesure que les zones d'encadrement seront dotées d'un observatoire des loyers. Dès l'automne 2014, l'encadrement des loyers pourrait être effectif dans l'agglomération parisienne, ainsi que dans d'autres agglomérations.

■ Les observatoires des loyers

Des Observatoires locaux des loyers (OLL) peuvent être créés, à l'initiative des collectivités territoriales, des EPCI à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'État. Les zones dites " tendues " en sont nécessairement dotées pour l'application du mécanisme d'encadrement des loyers. Il s'agit 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 dans l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, 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 " (ALUR : art. 6, I, 2° / loi du 6.7.89 : art. 17, I). Cette

définition reprend, en des termes identiques, celle des zones dans lesquelles la taxe sur les logements vacants peut être instituée (CGI : art. 232). Un décret fixera la liste des communes comprises dans ces zones.

Missions des observatoires (ALUR : art. 6, I, 1° / loi du 6.7.89 : art. 16, al. 1)

Les observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs de ces données. Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) en vue de leur traitement. Ces données pourront être communiquées à des tiers dans des conditions déterminées par décret (1).

Parc d'observation (ALUR : art. 6, I, 1° / loi du 6.7.89 : art. 16, al. 2)

Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, occupés à titre de résidence principale (loi du 6.7.89 : art. 2), à l'exclusion de ceux appartenant aux organismes HLM, aux SEM et aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2).

Communication des informations aux observatoires (ALUR : art. 1, I, 8° / loi du 6.7.89 : art. 5, II)

Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, dans le cadre de l'établissement du contrat de bail ou de la gestion locative, sont tenus de communiquer à l'OLL compétent des informations relatives au logement et au contrat de location. Cette communication s'effectue directement ou par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces informations à l'ANIL pour les OLL, selon une méthodologie validée par une instance scientifique (ALUR : art. 1, I, 8° / loi du 6.7.89 : art. 5, II). La nature de ces informations et les conditions de leur transmission seront précisées (1).

Si un professionnel, soumis à la loi Hoguet, manque à cette obligation de communication, l'OLL devra saisir la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières (créée par la loi, cf. ALUR : art. 27, II / loi du 2.1.70 : art. 13-5).

Toute personne intéressée (locataire ou bailleur) peut communiquer à l'OLL les informations relatives au logement et au contrat de location.

Statut des observatoires (ALUR : art. 6, I, 1° / loi du 6.7.89 : art. 16, al. 3 et 4)

Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public. Ils sont agréés par le ministre chargé du Logement (1), après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement et sous condition du respect des

prescriptions méthodologiques émises par une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du Logement (1). L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires, ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de leurs organes dirigeants. L'État et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Toutefois, à titre transitoire et jusqu'au 31 décembre 2015, les observatoires locaux des loyers dont les statuts ne sont pas conformes à ces exigences peuvent être agréés. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat (CCH : L.302-1).

■ Publication des loyers de référence

(ALUR : art. 6, I, 3° / loi du 6.7.89 : art. 17, I)

Dans les zones dotées obligatoirement d'un OLL (les zones tendues), le représentant de l'État dans le département (pour l'Île-de-France, le représentant de l'État dans la région), c'est-à-dire le préfet, fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. Les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

Chaque loyer de référence est égal au loyer médian, calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'OLL, selon les catégories de logement et par secteur géographique.

Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés, respectivement par majoration de 20% et par minoration de 30% du loyer de référence.

■ Fixation initiale du loyer

(ALUR : art. 6, I, 2° / loi du 6.7.89 : art. 17, II, A et B)

Le régime de la fixation initiale du loyer est différent selon que le logement est situé ou non dans une zone dite " tendue " et dotée obligatoirement d'un OLL. En dehors de ces zones, la fixation initiale du loyer des logements mis en location est libre. Dans les zones tendues, la fixation initiale du loyer de base est libre, dans la limite du loyer de référence majoré défini par le préfet.

Complément de loyer (ALUR : art. 6, I, 2° / loi du 6.7.89 : art. 17, II, B) : dans les zones d'encadrement des loyers, un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base, dès lors que le logement présente des caractéristiques déterminantes (de localisation ou de confort).

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, il doit être mentionné au bail, comme les caractéristiques du logement le justifiant. Le loyer correspond alors à la somme du loyer de base et de ce complément.

Contestation du loyer initialement fixé dans les zones d'encadrement (ALUR : art. 6, I, 2° / loi du 6.7.89 : art. 17, II et III) : si le loyer de base prévu au contrat est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut engager devant la CDC une action en diminution de loyer.

Pour contester le complément de loyer, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la CDC. Il appartient alors au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort spécifiques par comparaison avec des logements de même catégorie et de même secteur géographique. En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer, est mentionné dans le document de conciliation délivré par la CDC. À défaut d'accord, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la CDC peut être soulevée d'office par le juge. Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

■ Révision du loyer en cours de bail

(ALUR : art. 6, I, 3° / loi du 6.7.89 : art. 17-1)

La révision du loyer en cours de bail continue d'être soumise à la présence d'une clause au contrat de bail, selon les modalités du régime actuel. Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an à compter de la date à laquelle il a la possibilité de le faire, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande ; la révision n'est donc pas rétroactive. La loi précise que le bailleur - qui aurait omis de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet - est réputé avoir renoncé au bénéfice de la clause de révision pour l'année écoulée. Ce dispositif est immédiatement applicable aux baux en cours.

Majoration pour travaux (ALUR : art. 6, I, 3° / loi du 6.7.89 : art. 17-1, II) : comme sous le régime actuel, une majoration du loyer est possible en cas de travaux d'amélioration du logement. Il est précisé que cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution du loyer.

■ Ajustement du loyer lors du renouvellement du bail

(ALUR : art. 6, I, 3° / loi du 6.7.89 : art. 17-2)

Le régime de l'ajustement du loyer lors du renouvellement du bail est distinct selon que le logement est situé ou non dans une zone d'encadrement.

Hors zone d'encadrement, le régime actuel d'ajustement du loyer est maintenu : le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. Le bailleur peut proposer, au moins six mois avant le terme du bail, dans les conditions de forme prévues pour le

congé (loi du 6.7.89 : art. 15), un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Il doit fournir au locataire au moins 3 références de loyers (6 dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants). S'il engage cette action, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat. La notification faite au locataire doit reproduire les dispositions de l'article 17-2, II et mentionner le montant du loyer proposé. En cas de désaccord ou à défaut de réponse, l'une ou l'autre des parties peut saisir la CDC, selon les mêmes modalités que le régime actuel.

Dans les zones d'encadrement, deux procédures d'ajustement du loyer sont ouvertes.

Le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer, est supérieur au loyer de référence majoré fixé par arrêté. Il doit faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du contrat, dans les conditions de forme prévues pour le congé (loi du 6.7.89 : art. 15). La notification de la proposition d'un nouveau loyer doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17-2, I et mentionner le nouveau montant du loyer proposé, ainsi que le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence majoré pris en compte est celui en vigueur à la date de la proposition émise par le locataire.

Le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré fixé par arrêté. S'il engage cette action, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat. Il doit faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat, dans les conditions de forme prévues pour le congé (loi du 6.7.89 : art. 15). La notification de la proposition d'un nouveau loyer doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17-2, I et mentionner le nouveau montant du loyer, ainsi que le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence minoré pris en compte est celui en vigueur à la date de la proposition émise par le bailleur. Le nouveau loyer proposé par le bailleur doit être inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ; il doit alors fournir au moins 3 références de loyers (6 dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants) (1). Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles

comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique (1).

En cas de désaccord ou à défaut de réponse, l'une ou l'autre des parties peut saisir la CDC, selon les mêmes modalités que le régime actuel.

■ Décret annuel d'encadrement de l'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés (ALUR : art. 6, I, 4° / loi du 6.7.89 : art. 18)

La loi redéfinit les zones pour lesquelles s'applique le décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation et au renouvellement du bail : la définition des zones de l'encadrement par décret (art. 18) est alignée sur celle de l'encadrement prévu aux articles 17 à 17-2 (les zones tendues au sens de l'art. 17, I de la loi du 6.7.89). La loi précise que ce décret doit être pris chaque année (auparavant, il s'agissait d'une possibilité).

En cas de litige entre les parties résultant de l'application de ce décret, la CDC est compétente et sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

■ Encadrement des loyers des locations meublées à titre de résidence principale (ALUR : art. 8 / loi du 6.7.89 : art. 25-9)

Dans les zones d'encadrement des loyers (loi du 6.7.89 : art. 17, I), le préfet (pour l'Île-de-France, le représentant de la région) fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique, applicables à la location meublée. Ces loyers de référence sont déterminés par application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence applicable à la location vide. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'OLL.

La fixation initiale du loyer des logements meublés, la révision du loyer en cours de bail et l'ajustement du loyer au moment du renouvellement du bail s'effectuent dans les conditions prévues pour la location vide (loi du 6.7.89 : art. 17 à 17-2). Un complément de loyer peut être prévu, mais il doit tenir compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Les parties peuvent convenir de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou de l'acquisition par le bailleur d'équipements en sus de ceux initiaux. En ces cas, le contrat de location ou un avenant peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations.

Sont expressément exclus de ce dispositif d'encadrement des loyers les logements meublés situés dans une résidence services, gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents, par un mandataire unique (par exemple, une résidence de tourisme).

Garantie universelle des loyers

(ALUR : art. 23, art. 24-2 / loi du 6.7.89)

■ Un dispositif universel

La GUL est une "garantie socle" publique, universelle et gratuite. Le propriétaire a la faculté d'y renoncer au moment de la signature du bail en préférant par exemple le cautionnement d'un tiers. Elle peut s'articuler, si le propriétaire le souhaite, avec une assurance complémentaire facultative. Applicable à compter du 1^{er} janvier 2016, elle a principalement pour objectif de protéger les propriétaires contre les risques d'impayés, de favoriser l'accès au logement pour les locataires et d'améliorer la prévention des expulsions. La garantie couvre les impayés de loyers, de charges et la contribution pour le partage des économies d'énergies. En cas d'impayé de loyer, le bailleur se verra indemnisé dans la limite du loyer de référence, fixé par le préfet dans les zones d'encadrement des loyers et par décret sur le reste du territoire. La durée maximale d'indemnisation sera fixée par décret.

■ Le champ d'application

La GUL est un dispositif applicable à tous les logements du parc privé loués nus ou meublés, à titre de résidence principale. Il s'applique également aux logements loués ou sous-loués ou gérés par l'intermédiaire d'un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale. Tous les baux signés à compter du 1^{er} janvier 2016, pourront être garantis, comme ceux renouvelés à compter de cette même date. Pour les baux en cours, un avenant doit être signé, sous réserve que chaque partie respecte les conditions d'éligibilité au dispositif. Dans ce cas, un délai de carence de six mois minimum s'appliquera, sauf si un contrat d'assurance loyers impayés couvrait déjà ce contrat.

■ Les conditions d'application

Pour bénéficier de la garantie, le bailleur doit respecter plusieurs conditions. Il ne doit pas avoir souscrit d'assurance loyers impayés, ni demandé de cautionnement (loi du 6.7.89 : art. 22-1), sauf dans le cas de locataires étudiants ou apprentis où le cumul de la GUL et du cautionnement est possible. Il ne doit ni louer le logement à des personnes de sa famille ou de celle de son conjoint, concubin ou partenaire de PACS (ascendants ou descendants), ni faire l'objet d'une interdiction de bénéfice de la garantie (fraude, mise en demeure de faire cesser la mise en disposition des locaux impropres à l'habitation ou a proposé à la location un logement dangereux ou insalubre). Le bailleur doit mettre à disposition du locataire un logement décent, déclarer son contrat auprès de l'Agence de la GUL et établir un contrat de bail écrit sur un formulaire type. Cette déclaration pourra s'effectuer de façon dématérialisée et dans un délai fixé par décret. Si le locataire bénéficie de l'aide

personnelle au logement, le bailleur doit en demander le versement en tiers payant dans les conditions fixées par décret.

Il appartient au bailleur de vérifier que le locataire respecte certaines conditions à la date de conclusion du contrat. Ce dernier pourra disposer d'un justificatif fourni par le dispositif et attestant du respect des conditions requises, qu'il pourra transmettre au bailleur.

Ainsi, le locataire ne doit pas être redevable d'une dette envers l'Agence de la GUL, créée ou augmentée depuis moins de deux ans, dont le montant est supérieur au niveau fixé par décret sauf dans trois cas : en cas de signature d'un plan d'apurement de sa dette ou si un dossier de surendettement a été déclaré recevable ou si le locataire occupe un logement loué ou géré notamment par un organisme d'intermédiation locative. Enfin, le locataire ne doit pas faire l'objet d'une interdiction du bénéfice de la GUL.

■ Les conditions spécifiques d'application de la GUL

Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, ainsi que les organismes qui exercent les activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion agréées peuvent obtenir un agrément de l'agence de la GUL pour bénéficier de trois conditions d'application spécifiques du dispositif. Il s'agit de ne pas limiter l'accès aux locataires en impayés de loyers au dispositif, de ne pas appliquer la réduction ou la suppression de l'aide prévue si le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire et enfin, de n'appliquer aucune franchise à ces locataires ou sous locataires. De plus, un dispositif d'aide complémentaire pour les frais de contentieux et les dégradations locatives peut être mis en place.

■ Le montant et la mise en œuvre de l'aide

En cas d'impayé de loyer et/ou de charge, le bailleur devra faire une déclaration dans un délai et des conditions fixées par décret. L'indemnisation du bailleur correspond au montant des impayés sous réserve d'atteindre un montant minimum et dans la limite d'un maximum, ce plafond étant modulé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface. Dans les zones d'encadrement des loyers, ce plafond est égal au loyer de référence (en cas de location meublée, le loyer de référence correspond à celui visé à l'article 25-9 de la loi du 6.7.89). Ce plafond est augmenté, dans la limite du loyer de référence majoré en zone d'encadrement, si à la date de conclusion du contrat le locataire est étudiant, apprenti, salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi. L'aide est versée à l'issue d'un délai de carence après la conclusion du bail, après application d'une franchise (sauf cas d'exception : étudiant, apprenti, demandeur d'emploi...) et pour une durée maximale (qui pourrait être de 18 mois). Ces éléments seront précisés par voie réglementaire.

Le montant de l'aide est réduit ou l'aide est supprimée lorsque le bailleur déclare tardivement les impayés, fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ou si le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire à la date de conclusion du contrat (sauf pour les locataires étudiant, ou apprenti ou logement loué dans le cadre de l'intermédiation locative...).

Lorsque le logement est à usage mixte ou professionnel, l'aide peut être réduite.

Les sommes versées au bailleur ouvrent droit à un recours subrogatoire de l'Agence contre le locataire et, le cas échéant, contre la personne qui s'est portée caution. Toutefois, elle peut limiter l'exercice de ses droits, si elle juge que le locataire doit faire face à de graves difficultés économiques et sociales. En cas de recouvrement forcé, il est effectué par l'État, subrogé dans les droits de l'Agence. Les sommes recouvrées lui sont reversées.

Malgré l'indemnisation perçue, le bailleur conserve un intérêt à agir. L'indemnisation ne constitue pas un motif de rejet de l'action contentieuse du bailleur contre le locataire.

■ **L'Agence de la garantie universelle des loyers et les centres de gestion agréés**

Établissement public administratif de l'État, l'Agence de garantie universelle est chargée de mettre en place et d'administrer la GUL. Elle sera créée au plus tard le 1^{er} janvier 2015. Elle assurera ses missions directement ou par l'intermédiaire d'opérateurs agréés dénommés "centres de gestion agréés", soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret et financé par l'Agence de la garantie universelle.

La mission des centres de gestion agréés est d'assister les bailleurs dans leurs démarches, vérifier le respect des conditions d'éligibilité au dispositif, instruire les dossiers d'impayés et les demandes d'aides et assurer les liens avec les locataires (fourniture de justificatifs, informer les locataires des déclarations d'impayés, proposer un plan d'apurement...). Le cas échéant, ils peuvent orienter les locataires pour bénéficier d'un accompagnement social et les assister dans la recherche d'un autre logement. Ils peuvent procéder au versement des aides aux bailleurs et peuvent leur proposer des prestations complémentaires (liste fixée par décret). Un dispositif d'aide complémentaire pour les frais de contentieux et les dégradations locatives peut être mis en place pour les bailleurs des logements loués ou gérés dans le cadre de l'intermédiation locative ou la gestion locative sociale. La mission assurée en qualité de centre de gestion, matérialisée par une convention, doit être effectuée de manière autonome des autres missions qui pourraient leur être confiées directement par le bailleur comme la sélection du locataire, l'encaissement des loyers...

Ces prestataires pourraient être des gestionnaires de biens, des professionnels de l'assurance, des huissiers de justice ou des associations agréées...

L'Agence de la GUL est administrée par un conseil d'administration composé de quatre collèges. Le premier est composé de représentants de l'État, le second de représentants d'organisations syndicales et patronales membres de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, le troisième de parlementaires (sénateurs et députés) et le dernier de personnalités qualifiées. Un décret en Conseil d'État précisera ses modalités d'organisation, de gestion et conditions de fonctionnement.

Un comité d'orientation est mis en place afin de faire des propositions visant à améliorer le dispositif.

L'Agence de la GUL est principalement financée par des fonds publics, les contributions de la participation des employeurs à l'effort de construction, le produit issu du remboursement des aides versées et les emprunts et produits des placements financiers réalisés.

L'Agence peut communiquer aux organismes payeurs des prestations familiales, aux départements et à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) les données relatives aux locataires en situation d'impayés de loyers. Elle peut communiquer aux observatoires des loyers les données utiles pour l'exercice de leur mission. Elle peut enfin demander des informations aux organismes payeurs de l'allocation logement.

En cas de fraude ou de fausse déclaration, les bailleurs et locataires peuvent se voir infliger des sanctions par un comité après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire. Il s'agit de sanctions pécuniaires ou d'interdiction de bénéficier de la GUL.

■ **Comité des sanctions**

Il est composé de deux magistrats (ordre administratif et judiciaire), de trois membres désignés en raison de leur compétence en matière de logement, d'un représentant des associations de défense des consommateurs représentatives au niveau national œuvrant dans le domaine du logement et d'un représentant des organisations représentatives au niveau national des bailleurs ou des gestionnaires. Sauf pour les magistrats, ces membres sont désignés par le ministère du Logement, pour un mandat de cinq ans non renouvelable. Ils peuvent se faire suppléer par un membre relevant de la même catégorie. Le directeur général de l'Agence est chargé de l'instruction des dossiers, il procède aux investigations nécessaires et notifie les griefs au comité.

■ **Évaluation**

Un rapport d'évaluation sera transmis par le Gouvernement au Parlement dans un délai de trois ans après le lancement du dispositif, soit avant le 1^{er} janvier 2019.

Régulation des meublés touristiques

La loi pose un dispositif de régulation de la mise en location des meublés touristiques en vue de lutter contre la pénurie de logements à titre de résidence principale, tout en prévoyant des mécanismes de souplesse.

■ Définition

(ALUR : art. 16 / CCH : L.631-7)

La loi pose une définition de la location meublée touristique : il s'agit de la mise en location d'un local meublé destiné de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

■ Autorisation préalable à la mise en location d'un meublé touristique

Principe de l'autorisation préalable : selon le régime actuel, la mise en location d'un bien en meublé touristique constitue un changement d'usage des lieux ; à ce titre, il doit être déclaré en mairie (Code du tourisme : L.324-1-1). Dans les communes de plus de 200 000 habitants et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, de principe, ce changement d'usage doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la mairie (CCH : L.631-7). L'autorisation du maire peut être conditionnée à une compensation : la transformation d'un autre local en habitation.

Exception à l'autorisation préalable (ALUR : art. 10 et 16 / Code du tourisme : L.324-1-1 / CCH : L.631-7-1 A) : la loi ALUR prévoit une exception à l'obligation de déclaration et d'autorisation préalable lorsque le loueur, propriétaire ou locataire, a sa résidence principale dans le logement. En ce cas, il n'est pas tenu de déclarer une mise en location touristique.

Régime d'autorisation temporaire (ALUR : art. 16 / CCH : L.631-7-1 A) : la loi ALUR met en place un système d'autorisation temporaire. Dans les zones soumises à autorisation préalable, le conseil municipal (ou l'EPCI) peut définir un régime d'autorisation temporaire permettant à une personne physique de louer en meublé touristique (CCH : L.631-7-1 A). La délibération du conseil municipal fixe alors les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune. Les critères de cette autorisation peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local, ainsi que sur sa localisation en fonction, notamment, des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logement. Avec ce régime d'autorisation temporaire, les personnes physiques peuvent louer en meublé touristique sans avoir à fournir une compensation.

Hors zone d'autorisation préalable (ALUR : art. 16 / CCH : L.631-9) : la loi ouvre la possibilité pour les communes qui

ne sont pas visées par le principe d'autorisation préalable d'entrer dans le dispositif. Dans ses zones, la décision de soumettre le changement d'usage à autorisation pourra être prise, soit par le conseil municipal, soit par l'EPCI compétent en matière d'urbanisme.

Mise en location non autorisée (ALUR : art. 18 / CCH : L.651-2) : selon le dispositif actuel, toute personne qui enfreint le dispositif d'autorisation du changement d'usage est passible d'une amende de 25 000 €. La loi ALUR affecte le produit des infractions, non plus à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), mais à la commune dans laquelle est situé le logement.

■ Contrôle de la mise en location d'un meublé touristique

(ALUR : art. 15 / CCH : L.621-4) : la loi étend les prérogatives des agents assermentés du service municipal à Paris et dans les communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ayant appartenu à l'ancien département de la Seine. Ces agents sont habilités à visiter les locaux, afin de contrôler les changements d'usage des logements.

■ Renforcement des obligations des intermédiaires

(ALUR : art. 11 / Code du tourisme : L.324-2-1)

La loi impose à toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement meublé touristique, d'informer le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables obligatoires et obtenir du loueur, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant de cette information.

Statut de la colocation

■ Définition et contrat type

(ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, I et III)

La colocation est définie comme " la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ".

Le contrat de bail d'une colocation doit respecter un contrat type défini par décret (1).

■ Régime juridique applicable à la colocation

(ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, II)

Les contrats de colocation portant sur un logement vide sont soumis aux articles 1 à 25-2 de la loi du 6 juillet 1989 ; ceux portant sur un logement meublé sont soumis aux articles 25-3 à 25-11 de la même loi. Par exemple, les règles applicables à la durée de la colocation sont celles prévues par ces textes.

Un décret en Conseil d'État adaptera aux logements loués en colocation les caractéristiques applicables aux conditions de la décence.

Les normes de peuplement (Code de la sécurité sociale : L.831-3, I, 2°) s'imposent aux logements loués en colocation.

En outre, la loi prévoit des dispositifs spécifiques pour ces contrats de colocation.

■ Dispositif spécifique à la colocation

Pluralité de contrats entre les locataires et le bailleur (ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, II) : lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division de logement tenue au respect des articles L.111-6-1 et L.111-6-1-1 du CCH (exigence d'une superficie supérieure à 14 m² et d'un volume supérieur à 33 m³).

Loyers (ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, II) : le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer normalement applicable au logement. Les règles de droit commun de la révision du loyer sont applicables.

Possibilité de souscrire une assurance pour compte des colocataires (ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, IV) : le bailleur et les colocataires peuvent convenir, dans le bail, de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires ; les colocataires peuvent provoquer la résiliation de cette assurance pour compte.

Récupération des charges locatives (ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, V) : les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat, soit dans les conditions de droit commun (loi du 6.7.89 : art. 23) lorsqu'il s'agit de provisions pour charges, soit sous la forme d'un forfait. Ce dernier est versé simultanément au loyer conformément au contrat qui définit sa périodicité de versement et son montant. Il ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Congé et solidarité (ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, VI, al. 1) : la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, la solidarité du colocataire sortant prend fin au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Cautionnement (ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, VI, al. 2) : l'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

Résidences universitaires

■ Définition

(ALUR : art. 13 / CCH : L.631-12)

La notion de résidence universitaire est définie comme " *un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. À titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs* ".

■ Régime juridique applicable aux logements en résidence universitaire

(ALUR : art. 13 / loi du 6.7.89 : art. 40)

Les logements en résidence universitaire sont partiellement soumis à la loi du 6 juillet 1989 : l'article 40 de loi du 6 juillet 1989, tel que modifié, liste les dispositions qui sont hors champ d'application pour ces logements. Sont, notamment, exclus les dispositions relatives à la durée du bail (loi du 6.7.89 : art. 10), aux règles applicables à la reprise pour raisons professionnelle ou familiale (loi du 6.7.89 : art. 11). Concernant le congé, seules les règles applicables au congé du locataire s'appliquent.

■ Dispositif spécifique aux logements en résidence universitaire

(ALUR : art. 13 / CCH : L.631-12)

Les résidences universitaires peuvent faire l'objet d'une convention APL. Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions d'éligibilité au logement en résidence universitaire (statut d'étudiant, âge, etc.). Le résident ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement.

■ Modalités de récupération des charges locatives

(ALUR : art. 13 / loi du 6.7.89 : art. 40) : le bailleur peut récupérer les charges locatives sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur (loi du 6.7.89 : art. 23). Il ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, ou son prédécesseur se serait acquitté.

Réforme des professions immobilières (art. 24)

La loi du 2 janvier 1970, dite " loi Hoguet ", et son décret d'application du 20 juillet 1972 réglementent les activités des professions immobilières (agents immobiliers, administrateurs de biens, syndics de copropriété, marchands de listes).

L'article 24 de la loi ALUR modifie 10 des 20 articles de cette loi, ajoute 16 nouveaux articles et amende deux codes existants (Code de la construction et de l'habitation et Code monétaire et financier).

Sont notamment modifiés les articles relatifs aux conditions d'exercice de ces professions et au contenu des mandats.

Quelques-uns des nouveaux articles concernent notamment l'obligation de formation continue, la publicité sur les honoraires et un ensemble de nouvelles dispositions tendant à l'encadrement et au contrôle des professionnels.

De nombreuses mesures introduites dans la loi ont été inspirées du livre blanc, " Propositions pour une réforme des métiers de l'immobilier ", travaux conduits en 2011 par la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) et l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS).

Les développements ci-dessous concernent les modifications de la loi du 2 janvier 1970, à l'exception des dispositions sur les agents commerciaux (cf. § Rémunération des intermédiaires et § Rémunération du contrat de syndic).

Champ d'application de la loi Hoguet

(ALUR : art. 24 / loi du 2.1.70 : art. 1)

■ Extension du champ d'application de la loi aux " chasseurs d'appartement "

(ALUR : art. 24 I 1° a / loi du 2.1.70 : art. 1 1°)

Jusqu'alors, les personnes, communément appelées " chasseurs d'appartement " dont la mission était strictement limitée à l'exécution rémunérée d'une prestation de recherche d'un bien, ne relevaient pas de la loi Hoguet. Cependant, beaucoup de ces professionnels, en proposant leurs services pour la négociation du prix et l'assistance dans les démarches d'acquisition, se livraient de fait à l'exercice d'activités soumises à cette loi, sans parfois être titulaires de la carte professionnelle et donc sans justifier d'une aptitude professionnelle, d'une garantie financière ou d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Désormais, la loi encadre les services de ces professionnels, y compris lorsque leurs services ne comprennent pas la négociation. Cette mesure d'application immédiate s'applique aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

■ Reconnaissance de l'activité de syndic de copropriété (ALUR : art. 24 I 1° d / loi du 2.1.70 : art. 1 9°)

Actuellement, tout syndic professionnel doit être titulaire de la carte professionnelle portant la mention " gestion immobilière " et justifier d'une assurance et d'une garantie financière.

La loi reconnaît désormais cette activité en tant que telle avec la délivrance d'une carte professionnelle " syndic de copropriété ".

À noter que ces professionnels, au même titre que les agents immobiliers, deviennent assujettis, et aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (ALUR : art. 24 V / Code monétaire et financier : L.561-2).

Conditions d'exercice des activités d'entremise et de gestion des immeubles

■ Carte professionnelle

(ALUR : art. 24 I 3° / loi du 2.1.70 : art. 3 et art. 1-1 1°)

Tout professionnel relevant de la loi Hoguet doit être titulaire d'une carte professionnelle portant la mention " gestion immobilière ", " transaction " ou " marchand de listes ".

La loi instaure plusieurs changements qui ont notamment trait à la délivrance et au renouvellement de ce document et à l'activité d'entremise relative à l'acte de gestion.

Délivrance de la carte professionnelle (ALUR : art. 24 I 3° / loi du 2.1.70 : art. 3)

Jusqu'ici, la carte était délivrée par le préfet pour une durée de dix ans.

Dorénavant, elle le sera par le président de la Chambre de commerce et d'industrie territoriale ou par le président de la Chambre de commerce et d'industrie départementale d'Île-de-France.

En outre, un fichier des personnes titulaires de la carte professionnelle est établi et tenu à jour par l'assemblée des Chambres françaises de commerce et d'industrie (1).

Ces dispositions entrent en vigueur au plus tard le 1^{er} juillet 2015. Un décret précisera les modalités de délivrance de la carte, ainsi que sa durée de validité.

Actes de location accessoires aux mandats de gestion (ALUR : art. 24 I 2° / loi du 2.1.70 : art. 1-1 1°)

Actuellement, l'activité d'entremise relative à l'acte de gestion relève exclusivement de l'activité " transaction " et des règles qui lui sont propres. Ainsi un administrateur de biens, lorsqu'il conclut un bail doit être titulaire de la carte " gestion immobilière " et de la carte " transaction immobilière ". Il est soumis aux formalités spécifiques prévues pour les " transactionnaires " et doit disposer d'une double garantie aux titres de la gestion et de la transaction.

Désormais, l'entremise, dès lors qu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion, portant sur la location ou sous-location, relève de la carte "gestion immobilière".

■ Formation continue

(ALUR : art. 24 I 4° / loi du 2.1.70 : nouvel art. 3-1)

Dans un contexte d'évolutions législatives et des impératifs techniques (normes comptables, construction et de rénovation des bâtiments), le besoin de formation des professionnels apparaît de façon de plus en plus prégnante.

Les professionnels relevant de la loi Hoguet, y compris les dirigeants d'établissement et les agents commerciaux, sont soumis à une obligation de formation continue.

Le respect de cette obligation conditionne le renouvellement de la carte professionnelle.

L'entrée en vigueur de cette mesure est soumise à la publication d'un décret qui prévoira la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue, les modalités selon lesquelles elle s'accomplit, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle.

■ Garantie financière affectée au remboursement des fonds

(ALUR : art. 24 I 3° c / loi du 2.1.70 : art. 3 2°)

Dans le cadre de la loi du 2 janvier 1970, la carte professionnelle ne peut être délivrée qu'à une personne physique ou morale qui justifie d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et spécialement affectée à ce dernier.

Plusieurs modifications sont apportées au dispositif existant.

Tout d'abord, le législateur donne au garant le pouvoir de contrôle sur les fonds, détenus par les professionnels, qu'il garantit. Par ailleurs, seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière (1). Ensuite, une modification de conséquence est introduite concernant le fonds de travaux en copropriété qui doit également être couvert par cette garantie (cf. § Fonds de travaux obligatoires).

Enfin, un professionnel peut s'exonérer de l'obligation de justifier d'une garantie financière lorsqu'il déclare son intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur. Cette possibilité est exclue pour les activités de gestion immobilière et de syndic de copropriété, qui sont les seules pour lesquelles le professionnel détient nécessairement des fonds.

Contrats avec les professionnels

(ALUR : art. 24 I 8° à 11° / loi du 2.1.70 : art. 6, 7)

Tout professionnel qui se livre à des activités relevant de la loi Hoguet doit être titulaire d'un mandat écrit respectant un certain nombre de mentions obligatoires.

Le législateur introduit de nouvelles obligations qui concernent principalement les mandats exclusifs et les contrats conclus avec les marchands de listes.

■ Contrats avec les marchands de listes

(ALUR : art. 24 I 8° d et 9° a et b / loi du 2.1.70 : art. 6 I et II)

La vente, à l'exclusion des publications par voie de presse, de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou la sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis relève de la loi Hoguet (art. 1 7° et art. 6 II).

Aux termes de la loi, aucune somme d'argent ou rémunération n'est due à ces professionnels ou ne peut être exigée par eux, préalablement à la parfaite exécution de leur obligation de fournir des listes ou des fichiers, que cette exécution soit instantanée ou successive. En pratique, des abus ont été relevés lors de contrôles conduits par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) : remise d'une somme avant la parfaite exécution de la prestation, fourniture de listes ne correspondant pas aux critères de choix du candidat locataire... Avec l'objectif de mettre fin à ces dérives, la loi encadre plus strictement l'exercice de cette activité.

Désormais, la convention conclue avec le professionnel doit mentionner l'ensemble des obligations qui incombent à ce dernier. Elle doit également préciser les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise (1).

Par ailleurs, la convention, conclue à compter du 1^{er} juillet 2014, entre le propriétaire du bien inscrit sur la liste et le professionnel prévoit obligatoirement une clause d'exclusivité d'une durée limitée pendant laquelle le propriétaire devra s'engager à ne pas confier la location ou la vente de son bien à un autre professionnel et à ne pas publier d'annonce par voie de presse.

■ Encadrement des mandats d'entremise exclusifs

(ALUR : art. 24 I 8° a à c / loi du 2.1.70 : art. 6 I)

Pour mémoire, la clause d'exclusivité, fréquemment rencontrée dans les mandats d'entremise (transaction et location), réserve à un seul mandataire le droit d'intervenir dans l'opération envisagée. Dans le langage courant, on parle de mandat exclusif "simple" ou "semi-absolu" dès lors que le propriétaire conserve la possibilité de chercher lui-même un acquéreur (ou un locataire). Si le propriétaire ne conserve pas cette possibilité, on parle de mandat exclusif "absolu".

Dans le cadre d'un mandat simple, le propriétaire du logement peut confier parallèlement la négociation à un ou plusieurs professionnels. Il conserve également la possibilité de traiter directement avec des personnes

intéressées non présentées au préalable par le professionnel.

Actions pour la réalisation du mandat (ALUR : art. 24 I 8° a / loi du 2.1.70 : art. 6 I)

Dans le cadre de ces mandats, la convention détaille les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée et les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant (périodicité déterminée par les parties, actions effectuées pour son compte).

L'objectif de cette mesure est de permettre aux mandants de mieux évaluer la manière dont le professionnel remplit son mandat et de mesurer son efficacité.

Non-respect de la clause d'exclusivité : plafonnement des honoraires (ALUR : art. 24 I 8° c / loi du 2.1.70 : art. 6 I)

Dans le cadre des mandats assortis d'une clause d'exclusivité, le mandant (vendeur, acquéreur, propriétaire, locataire) qui traite son opération directement ou indirectement (par l'intermédiaire d'un autre agent immobilier) s'expose à devoir des honoraires au titre de dommages et intérêts. Le législateur prévoit désormais que la somme versée en application de la clause d'exclusivité ne devra pas dépasser un montant (1). NB : Le terme de "commissions" qui figurait dans la loi Hoguet est remplacé par celui d'"honoraires". En effet, les professionnels ne sont pas "commissionnés" comme le sont leurs collaborateurs, mais sont rétribués au moyen d'"honoraires".

Ces mesures entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2014.

Mention de la faculté de résiliation (ALUR : art. 24 I 11° / loi du 2.1.70 : art. 7)

Aux termes du décret du 20 juillet 1972, le mandat exclusif, peut, après un délai de trois mois à compter de sa signature, être dénoncé avec un préavis de quinze jours. La dénonciation du contrat intervient par l'envoi au professionnel d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Pour mémoire, l'agent immobilier conserve son droit à l'exclusivité pendant les quinze jours qui suivent la lettre de résiliation. Désormais, ces mentions doivent apparaître de manière lisible et visible.

Mandats contenant une clause de tacite reconduction

(ALUR : art. 24 I 11° / loi du 2.1.70 : art. 7)

Aux termes de la loi Hoguet, tous les mandats doivent être limités dans le temps, sous peine de nullité. Les mandats peuvent prévoir une clause de tacite reconduction mais dans ce cas, celle-ci doit également être limitée dans le temps. Les clauses de tacite reconduction se rencontrent généralement dans les mandats de gérance.

En application de la loi du 28 janvier 2005 (modifiée par la loi du 3 janvier 2008), tout professionnel prestataire de services doit informer par écrit le consommateur ou le

non-professionnel trois mois au plus tôt et au plus tard un mois avant le délai de préavis de la possibilité de ne pas reconduire le contrat. À défaut, ce dernier peut résilier le contrat à tout moment. Cette faculté codifiée dans le Code de la consommation (L.136.1) concerne l'ensemble des mandats conclus par les professionnels qui prévoit une clause de tacite reconduction.

Dorénavant, ces modalités de résiliation doivent être mentionnées de manière lisible et visible dans les contrats concernés. À noter que la loi du 17 mars relative à la consommation publiée au Journal officiel du 18 mars 2014 (art. 35) modifie l'article du Code de la consommation. Il est prévu que l'information par écrit du professionnel au consommateur ou au non-professionnel se fasse par lettre nominative ou par courrier électronique dédiés. Elle doit faire apparaître dans un encadré apparent, la date limite de résiliation. Enfin, l'intégralité de l'article L.136-1 doit être reproduit dans les contrats.

Cette mesure est d'application immédiate.

Annonces immobilières relatives à la vente, la location et la recherche d'immeubles

(ALUR : art. 24 I 8 et 10° / loi du 2.1.70 : art. 6 I, nouvel art. 6-1 et art. 17.2)

■ **Moyens pour diffuser les annonces**

(ALUR : art. 24 I 8° / loi du 2.1.70 : art. 6 I)

Afin de permettre aux consommateurs d'évaluer la manière dont le professionnel effectue sa mission, la convention avec le mandant mentionne les moyens employés pour diffuser les annonces relatives à ces opérations.

Ces mesures entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2014. Les annonces immobilières relatives à la vente d'un lot de copropriété sont également réglementées (cf. § Mentions obligatoires dans les annonces relatives à la vente d'un lot (ou d'une fraction de lot) de copropriété).

■ **Affichage " toutes taxes comprises " des honoraires**

(ALUR : art. 24 I 10° et III 3° / loi du 2.1.70 : nouvel art. 6-1 et art. 17-2)

Toute publicité effectuée par un professionnel relevant de la loi Hoguet doit mentionner le montant Toutes taxes comprises (TTC) de ses honoraires.

Pour les opérations de vente, la mention est indiquée en pourcentage du prix. Pour les autres opérations soumises à l'obligation, elle est indiquée en valeur absolue.

Le non-respect de cette obligation, d'application immédiate, est passible d'une amende maximum de 1 500 €.

■ **Extension de l'obligation d'information sur les liens d'intérêts**

(ALUR : art. 24 I 6° / loi du 2.1.70 : art. 4-1 et art. 14)

La loi du 25 mars 2009 avait instauré l'obligation, pour les professionnels de l'immobilier d'informer leurs clients des

liens de nature capitalistique ou juridique qu'ils ont avec des banques ou des sociétés financières.

Le dispositif existant est étendu à l'ensemble des entreprises dont les services sont proposés par les professionnels de l'immobilier (titulaires d'une carte professionnelle, négociateurs, personnes habilitées, directeurs de succursales) et s'applique également lorsque les professionnels proposent à leurs clients les services d'un établissement bancaire ou d'une société financière (1).

Le non-respect de cette obligation est passible d'une peine de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende.

Encadrement et contrôle des professionnels soumis à la loi Hoguet

(loi Hoguet : nouveaux art. 13-1 à 13-10)

La loi crée deux organes de contrôle propres aux professions immobilières : le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière et la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.

■ Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières

(loi Hoguet : nouvel art. 13-1 et 13-2)

Cette instance est chargée de " veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement " de l'ensemble des activités soumises à la loi Hoguet.

Le Conseil propose notamment au ministre de la Justice, et aux ministres chargés de la Consommation et du Logement, les règles constituant un code de déontologie et la nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue.

Par ailleurs, cet organe est consulté pour avis sur tous les textes relatifs à l'exercice des métiers de la loi Hoguet.

L'instance est composée majoritairement de professionnels de l'immobilier. Elle comprend également des représentants de consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs.

Un décret fixera la composition et les modalités de constitution et de fonctionnement du Conseil.

■ La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières

(loi Hoguet : nouvel art. 13-5 et 13-8)

La discipline des professionnels de la " loi Hoguet " est confiée à une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières. L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter des faits.

La commission est notamment composée des professionnels de l'immobilier ayant cessé leurs activités et d'un magistrat de l'ordre judiciaire.

Elle comporte des sections dédiées à une ou plusieurs activités relevant de la loi Hoguet.

Les sanctions disciplinaires prononcées par décision motivée pourront aller du blâme à l'interdiction définitive d'exercer.

La commission de contrôle crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées avec l'indication des sanctions devenues définitives. Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) en fixera les modalités de fonctionnement.

Les modalités de fonctionnement, de désignation des membres, de saisine et d'organisation de la commission et des sections spécialisées seront fixées par décret.

Sanctions administratives pour la mise en location de certains locaux

(ALUR : art. 24 III 3 / loi Hoguet : art. 17.1)

Le fait de mettre en location aux fins d'habitation des locaux frappés d'un arrêté relatif à l'impropriété à l'habitation (CSP : L.1331-22), à l'insalubrité (CSP : L.1331-26 et L.1331-28), au péril (CCH : L.511-1) ou situés dans un périmètre d'insalubrité (CSP : L.1131-25) ou est passible d'une amende administrative d'un montant maximum de 15 000 € pour une personne physique et de 75 000 € pour une personne morale.

Obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

(ALUR : art. 24 V / Code monétaire et financier : L.561-2)

Les syndicats de copropriété deviennent assujettis aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Amélioration de la prévention des expulsions (art. 25 à 28)

Le plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, adopté en janvier 2013 par le Comité interministériel de lutte contre les exclusions, a identifié deux axes d'amélioration de la prévention des expulsions locatives :

- traiter les impayés le plus en amont possible,
- renforcer le rôle des CCAPEX et assurer une meilleure articulation avec les Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Les mesures prévues par la loi répondent à ces objectifs.

Traiter les impayés le plus en amont possible

- **Obligation de signaler l'impayé à la CCAPEX**
(ALUR : art. 27 / loi du 6.7.89 : art. 24)

Au stade du commandement de payer

À compter du 1^{er} janvier 2015, l'huissier de justice devra obligatoirement signaler à la CCAPEX les commandements de payer délivrés pour le compte des bailleurs personnes physiques et des sociétés civiles à caractère familial (jusqu'au 4^{ème} degré inclus). Ce signalement interviendra par lettre simple ou pourra être effectué par voie électronique (1).

Seuls les commandements de payer pour lesquels le montant et l'ancienneté de la dette (1) seront supérieurs à certains seuils feront l'objet de cette information. Les seuils seront arrêtés par le préfet après avis du comité responsable du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et de la chambre départementale des huissiers de justice. Le signalement sera fait dès lors que l'un des deux seuils sera atteint.

Deux mois avant l'assignation

Au 1^{er} janvier 2015, obligation sera faite aux bailleurs personnes morales (hors Sociétés civiles immobilières (SCI) familiales jusqu'au 4^{ème} degré inclus) de saisir la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation aux fins de résiliation du bail, sous peine d'irrecevabilité de celle-ci.

Actuellement, seuls les organismes HLM, pour l'ensemble de leur parc, et les SEM, pour leur parc conventionné, doivent saisir l'organisme payeur des aides au logement.

Désormais, tous les bailleurs personnes morales seront concernés, pour l'ensemble de leurs locataires et non seulement pour les locataires qui bénéficient des aides au logement.

Afin d'articuler l'action de la CAF avec celle de la CCAPEX, le texte précise que le signalement de l'impayé aux organismes payeurs des aides personnelles au logement vaut saisine de la CCAPEX (AL et APL / CCH : L.352-2, L.831-1, L.542-1).

Au stade de l'assignation

L'assignation aux fins de constat de résiliation du bail (action en référé) est notifiée au préfet afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, l'organisme compétent désigné par le PDALHPD suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement (loi du 31.5.90 : art. 4). Cet organisme réalise le diagnostic social et financier (au lieu de l'enquête sociale) au cours duquel le locataire et le bailleur peuvent présenter leurs observations. Celui-ci est transmis avant l'audience au juge ainsi qu'à la CCAPEX. Le cas échéant, les observations écrites du locataire ou du bailleur sont jointes au diagnostic.

Il n'est plus prévu de saisine par le préfet à ce stade, des organismes dont relèvent les aides au logement, le FSL ou les services sociaux compétents.

Les assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail (action au fond) pour cause de dette locative, ainsi que les demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation pour impayés de loyers restent soumises aux obligations développées ci-dessus.

La saisine de la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation, ainsi que la notification de l'assignation au préfet, peuvent être effectuées par voie électronique (1) en prévision du développement d'une application informatique (1).

Traitement de l'impayé par la Caisse d'allocations familiales ou la Caisse de mutualité sociale agricole

- **Signalement de l'impayé**
(ALUR : art. 27 / CCH : L.351-12)

Si l'allocataire ne règle pas son loyer résiduel, le bailleur (ou le prêteur) auprès duquel l'aide est versée, signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur (1).

Le bailleur auprès duquel l'aide est versée doit également signaler le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, dans des délais déterminés par décret (1).

Des sanctions sont applicables en cas de manquement à ces obligations.

■ Maintien des aides personnelles au logement en cas d'impayés

(ALUR : art. 27 / CCH : L.351-14 et CSS : L.542-2-1 et L.831-2-1)

Le maintien du versement de l'Aide personnalisée au logement (APL) ou de l'Allocation logement sociale ou familiale (ALS et ALF) par l'organisme payeur est possible lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge. Cette décision de maintien du versement des aides est réputée favorable pour les allocataires de bonne foi (1).

■ Recours

(ALUR : art. 27 / CCH : L.351-14)

Après avis de la commission de recours amiable, le directeur de l'organisme payeur statue sur :

- les demandes de remise de dettes gracieuses présentées par les bénéficiaires de l'APL en réclamation d'un trop-perçu ;
- les contestations des décisions prises par l'organisme payeur au titre de l'APL ou de la prime de déménagement.

Les recours relatifs à ces décisions sont portés devant la juridiction administrative.

■ Conséquences de la décision de recevabilité du dossier de surendettement

Rétablissement de l'APL (ALUR : art. 27 / CCH : L.351-14-1)

La décision de recevabilité du dossier de surendettement emporte rétablissement des droits à l'APL, si son versement a été suspendu. Le versement est effectué en tiers-payant (CCH : L.351-9). Cette disposition introduite par la loi du 26 juillet 2013 de séparation et de régulation des activités bancaires (L.331-3-1 al. 9) est également insérée au CCH par coordination. Elle modifie les règles applicables aux Protocoles de cohésion sociale (PCS) applicable dans le parc social conventionné et non conventionné.

Protocole de cohésion sociale (ALUR : art. 27 / CCH : L.353-15-2 et L.442-6-5)

Depuis le 1^{er} janvier 2014, pour les locataires HLM ayant conclu un PCS avant la décision de recevabilité du dossier de surendettement, le paiement des arriérés de loyer prévu par ce plan est suspendu jusqu'à la mise en œuvre des mesures du plan conventionnel de redressement ou des mesures imposées ou recommandées ou jusqu'à l'effacement des dettes dans le cadre d'une Procédure de rétablissement personnel (PRP).

Lorsque les mesures prises par la commission de surendettement prévoient des modalités de règlement de la dette de loyer, celles-ci se substituent aux modalités prévues dans le cadre du PCS, dont la durée est prolongée jusqu'au règlement de la dette de loyer (dans la limite de la durée du plan conventionnel de redressement ou des mesures imposées ou recommandées).

La loi ALUR introduit une nouvelle disposition selon laquelle le PCS, le cas échéant, peut prévoir, en plus de l'accompagnement social, l'examen par le bailleur de la possibilité de proposer au locataire une mutation vers un logement avec un loyer plus adapté tenant compte de la typologie du ménage.

Effacement des dettes (ALUR : art. 27)

Le jugement de clôture de la PRP sans liquidation judiciaire, rendu exécutoire par le juge du tribunal d'instance, a pour effet d'effacer toutes les dettes non professionnelles du débiteur.

Il est désormais précisé que le montant des dettes effacées est arrêté selon les cas :

- soit à la date du jugement ou d'une ordonnance prononçant la PRP sans liquidation judiciaire (lorsque le juge est saisi d'une opposition des créanciers (Code de la consommation : L.332-5-1), d'une demande ou recommandation de la commission (Code de la consommation : L.332-5-2 et L.332-5),
- soit à la date du jugement d'ouverture de la PRP, (lorsque la clôture de la procédure entraîne l'effacement des dettes (Code de la consommation : L.332-9) ou encore lorsque le juge ouvre et clôture une PRP pour insuffisance d'actif (Code de la consommation : L.332-6-1).

Coordination CCAPEX et commission de surendettement

(ALUR : art. 27 / Code de la consommation : L.331-3 II)

Dans chaque département, la CCAPEX désigne un correspondant en vue de favoriser la coordination de ses actions avec celles de la commission, notamment en facilitant la mise en place des mesures d'accompagnement social ou budgétaire. Cette mesure existait déjà pour le Conseil général et la CAF.

Décision du juge

Durée du plan proposé par le juge (ALUR : art. 27 / loi du 6.7.89 : art. 24)

La durée maximale du plan d'apurement accordée par le juge judiciaire au locataire en situation de régler sa dette locative est portée à trois ans par dérogation à l'article 1244-1 du Code civil qui fixe le délai à deux ans. La décision du juge emporte suspension des procédures d'exécution engagées par les créanciers (Code civil : art. 1244-2).

Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et s'assurer du respect de l'obligation de délivrer un logement décent et indépendant.

Information sur la possibilité d'engager un recours DALO via la décision de justice (ALUR : art. 27 / loi du 6.7.89 : art. 24)

La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion mentionne les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation droit au logement opposable (DALO), afin d'informer l'occupant

de la possibilité d'engager un recours au titre du DALO en application de l'article L.441-2-3 du CCH.

CCAPEX

■ Redéfinition des missions

(ALUR : art. 28 / loi du 31.5.90 : art. 7-2)

Cet article confirme la double mission de la commission. Elle constitue une instance de coordination, d'évaluation et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives défini par le PDALHPD et la charte de prévention des expulsions. Elle est également chargée de l'examen des situations individuelles.

Pour cette seconde mission, la CCAPEX peut être saisie par un de ses membres, le bailleur, le locataire, ou toute personne y ayant intérêt ou vocation. Elle est notamment informée par le préfet pour les situations faisant l'objet d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.

Elle est alertée par :

- la commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du DALO fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;
- les organismes payeurs (CAF et CMSA) des aides au logement, systématiquement, en vue de prévenir les suspensions d'aides au logement, d'avoir un avis collégial sur le dossier et d'organiser une recherche de solution entre les différents partenaires, avant le prononcé de la décision de suspension ;
- le FSL, lorsque l'aide du fonds ne peut pas à elle seule permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire.

La CCAPEX peut émettre des avis et des recommandations notamment en matière d'attribution d'aides financières, sous forme de prêts ou de subventions, et d'accompagnement social lié au logement, suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention des expulsions locatives.

■ Renforcement du rôle de la CCAPEX au stade de l'expulsion

(ALUR : art. 28 / CPCE : L.412-5 / loi du 31.5.90 : art. 7-2)

Au stade du commandement de quitter les lieux, la procédure prévue pour coordonner les acteurs afin de prévenir les expulsions se déroule en deux temps : tout d'abord, l'huissier saisit le préfet qui, sur cette base, informe, d'une part, la CCAPEX et, d'autre part, le ménage pour lui rappeler la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'un relogement au titre du DALO. Pour rappel, à défaut de saisine du préfet par l'huissier de justice, le délai à partir duquel l'expulsion peut être réalisée est suspendu.

La saisine du préfet par l'huissier et l'information de la CCAPEX par le préfet peuvent s'effectuer par voie électronique (1).

Le préfet informe également la CCAPEX de toute demande de concours de la force publique.

La CCAPEX est informée des décisions prises suite à ses avis ou recommandations.

Elle est également destinataire du diagnostic social et financier destiné au juge judiciaire (loi du 6.7.89 : art. 24).

■ Améliorations des échanges d'information

Organisation du secret professionnel (ALUR : art. 28 / loi du 31.5.90 : art. 7-2)

Afin de faciliter et sécuriser les échanges d'information, les membres de la CCAPEX et les personnes chargées de l'instruction sont soumis au secret professionnel (Code pénal : art. 226-13). Les professionnels de l'action sociale et médico-sociale (CASF : L.116-1) fournissent aux services instructeurs de la commission, les informations confidentielles dont ils disposent, et qui sont, strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.

Réaffirmation des chartes de prévention

(ALUR : art. 28 / loi du 31.5.90 : art. 7-1)

Instaurées par la loi du 29 juillet 1998, les chartes de prévention des expulsions voient leur contenu précisé par la loi ALUR.

Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsions locatives, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département, avec l'ensemble des partenaires concernés. Elle est approuvée par le comité responsable du PDALHPD et fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce comité et devant la CCAPEX (1).

Prévention de l'expulsion

■ Délai de grâce

(ALUR : art. 27 / CPCE : L.412-4)

Lorsque l'expulsion a été ordonnée judiciairement, un délai de grâce peut être accordé par le juge, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut se faire dans des conditions normales.

De trois mois minimum à trois ans maximum, ce délai sera fixé en tenant compte du respect de l'obligation de délivrer un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés devant la commission de médiation DALO (CCH : L.441-2-3 et L.441-2-3-1) et de celui prévisible de relogement des intéressés. Ce délai est celui qui était en vigueur avant la loi du 25 mars 2009.

■ Prolongation de la trêve hivernale

(ALUR : art. 25 / CPCE : L.412-6)

La durée de la trêve hivernale est prolongée jusqu'au 31 mars (au lieu du 15 mars).

Désormais la trêve hivernale est applicable aux personnes entrées dans les locaux par voie de fait. Toutefois, compétence est donnée au juge pour apprécier si le bénéfice du sursis peut être supprimé.

■ Sanction pénale à l'expulsion par la contrainte

(ALUR : art. 26 / CP : L.226-4-2)

Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite par la contrainte (manœuvres, menaces, voies de fait) sans avoir obtenu le concours de l'État, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende.



Faciliter les parcours de l'hébergement au logement (art. 30 à 46)

Un cadre légal pour le Service intégré d'accueil et d'orientation

(ALUR : art. 30 / CASF : L.345-2, L.345-2-4 à L.345-2-10 et L.345-4 / CCH : L.441-2-3 I)

Le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) a été créé par la circulaire du 8 avril 2010 afin de mettre en réseau, dans chaque département, le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.

L'objectif de la loi ALUR est de renforcer son existence juridique en lui donnant une base législative.

■ Organisation et missions du SIAO

(ALUR : art. 30 / CASF : L.345-2-4 et L.345-2-5 / CCH : L.441-2-3 I)

Le SIAO devient une plateforme départementale unique, couvrant le volet urgence et le volet insertion/logement accompagné.

Il exerce ses missions dans le cadre de la convention déjà citée et qui doit comporter, notamment, les financements qui lui sont accordés et les engagements du gestionnaire. Elle doit également préciser les modalités de participation des personnes prises en charge à sa gouvernance.

Les principales missions assignées au SIAO sont les suivantes : le recensement de toutes les places du parc d'hébergement, la gestion du service d'appel téléphonique d'urgence dénommé "115" et la production de données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif.

Un représentant du SIAO peut assister aux réunions de la commission de médiation DALO, à titre consultatif, en application de l'article L.441-2-3 I du CCH.

Une coordination régionale des SIAO est organisée par le préfet de région (CASF : L.345-2-9).

■ Orientation par le SIAO des personnes en difficultés vers les structures d'accueil

(ALUR : art. 30 / CASF : L.345-2-6 à L.345-2-8)

La loi du 25 mars 2009 définit un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir les personnes sans-abri ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation (médicale, psychique et sociale) et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état. La loi ALUR précise que cette orientation est assurée par le SIAO, dans les conditions définies par la convention qu'il conclut avec le préfet.

■ Orientation par le SIAO : obligations des structures d'hébergement et de logement accompagné dans le dispositif de veille sociale

(ALUR : art. 30 / CASF : L.345-2-6 à L.345-2-8)

Pour assurer ses missions, le SIAO conclut des conventions, avec des organismes susceptibles d'accueillir les personnes qu'il est chargé d'orienter (les structures d'hébergement et de logement accompagné), les bailleurs sociaux, les collectivités territoriales et les agences régionales de santé.

Dès lors qu'ils bénéficient d'un financement de l'État, les organismes assurant un hébergement et ceux bénéficiant de l'Allocation logement temporaire (ALT), doivent mettre à disposition du SIAO leurs places d'hébergement, l'informer des places vacantes ou susceptibles de l'être et mettre en œuvre ses propositions d'orientation et, le cas échéant, motiver le refus d'une admission. En cas d'urgence, ils peuvent admettre directement les personnes en situation de détresse médicale, psychique ou sociale, sous réserve d'en informer le SIAO. Selon des procédures qui leur sont propres, les organismes exerçant des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, les logements-foyers et les Résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) accueillant des personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières (CASF : L.345-2-4) doivent, informer le SIAO des logements vacants ou susceptibles de l'être, examiner et mettre en œuvre ses propositions d'orientation.

■ Secret professionnel

(ALUR : art. 30 / CASF : L.345-2-10)

Pour garantir le respect de la vie privée des personnes ayant recours au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, les instructeurs des demandes de prise en charge, d'évaluation et d'orientation sont soumis au principe du secret professionnel (Code pénal : art. 226-13 et 226-14). Par dérogation, ils peuvent échanger les informations confidentielles qui sont strictement nécessaires à la prise de décision. Par ailleurs, ils les communiquent aux services chargés de l'instruction des recours DALO et Droit à l'hébergement opposable (DAHO).

■ Mise en œuvre

(ALUR : art. 30 / CASF : L.345-4)

Un décret en Conseil d'État déterminera les règles générales de fonctionnement du SIAO ainsi que les informations et les données échangées entre l'État et les personnes morales participant à la prise en charge des personnes ou des familles sans domicile (1) après avis de la CNIL.

Extension du Comité régional de l'habitat à l'hébergement

(ALUR : art. 33 / CCH : L.301-3 et L.364-1)

Les compétences du Comité régional de l'habitat (CRH), qui rassemble tous les acteurs du logement sur son territoire (État, collectivités territoriales, professionnels et associations), sont étendues au domaine de l'hébergement. L'objectif est de faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement, en renforçant l'articulation entre les acteurs du logement et de l'hébergement.

Le CRH devient ainsi le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Il est consulté, notamment, sur les projets de Programmes locaux de l'habitat (PLH), la création / modification / dissolution de compétence des organismes d'habitation à loyer modéré, les projets de Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), etc.

L'extension des compétences du CRH aux politiques de l'hébergement est concomitante à la fusion du PDALPD avec le Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI).

Par analogie, en outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte), le Conseil départemental de l'habitat (CDH) devient le Conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH).

Cette extension des compétences du CRH/CDH impacte tous les articles du Code de la construction et de l'habitation (CCH) faisant mention du CRH et du CDH (L.302-2, L.302-3, L.302-9, L.302-9-1, L.302-12, L.302-13, L.441-10 et L.443-7).

Création d'un Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

(ALUR : art. 34 / CASF : L.312-5-3, I / loi du 31.5.90 : art. 1 à 4, art. 4-1 et art. 4-2)

■ Du PDALPD au PDALHPD

(ALUR : art. 34 / CASF : L.312-5-3, I)

Dans un souci de cohérence des réponses en matière de logement et d'hébergement, le PDALPD, institué par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, fusionne avec le PDAHI, créé par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte

contre l'exclusion et devient le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). À noter que la loi de 2009 avait rendu obligatoire l'inclusion du PDAHI dans le PDALPD, sans supprimer la distinction entre les deux plans. Il en a résulté des difficultés dans le pilotage, ainsi que dans les modes de production de ces deux documents.

■ Contenu du PDALHPD

(ALUR : art. 34 / loi du 31.5.90 : art. 1 à 4)

Les dispositions relatives au PDALPD, mentionnées dans la loi du 31 mai 1990, sont réécrites.

Dans l'article premier, sont reprises et rassemblées les définitions relatives à l'habitat indigne, habitat informel et précarité énergétique. Les articles suivants sont réorganisés pour intégrer les dispositions relatives à l'hébergement (art. 2 à 4).

Le PDALHPD intègre les éléments constitutifs du PDAHI sur les besoins en logement et en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

Il prévoit, en outre, que les mesures relatives à l'accompagnement social revêtent un caractère facultatif. Les personnes concernées peuvent les refuser ou décider d'en bénéficier pour une durée limitée adaptée à leurs besoins.

Par ailleurs, le comité responsable du plan dispose des éléments d'information relatifs aux demandes HLM du Système national d'enregistrement (SNE).

■ Gouvernance du PDALHPD

(ALUR : art. 34 / loi du 31.5.90 : art. 3 et art. 4-2)

Des acteurs supplémentaires sont associés à la gouvernance du nouveau plan. Il s'agit des personnes prises en charge (cf. ci-dessous) et des organismes agréés exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage, des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Le président du Conseil général présente annuellement, en comité responsable du plan, le travail de ses services en matière d'Accompagnement social lié au logement (ASLL), d'enquêtes sociales et de diagnostics sociaux. Auparavant, la présentation était limitée au bilan d'activité du Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

■ Élaboration du PDALHPD

(ALUR : art. 34 / loi du 31.5.90 : art. 4 et art. 4-1)

Le plan est établi par le préfet et le président du Conseil général pour une durée maximale de six ans. Compte tenu de l'existence à ce jour de deux plans, avec des échéances différentes (cinq ans pour le PDAHI et trois ans minimum pour le PDALPD), des délais particuliers sont fixés pour l'entrée en vigueur du premier PDALHPD. Ce sera soit au terme du PDALPD en cours à la date de publication de la présente loi ou, si elle est plus proche, celle à laquelle

prend fin le PDAHI en cours et, au plus tard, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi.

Le plan établit au niveau départemental, les priorités de traitement des situations des personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, exposées à des situations d'habitat indigne, confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO et du DAHO et celles qui occupent un immeuble faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou d'une évacuation à caractère définitif (CCH : L.521-3-1, II), en prenant en compte les conditions d'accès au logement HLM (CCH : L.441-1).

Afin de renforcer le traitement de la prévention des expulsions locatives, le plan définit les mesures adaptées concernant la prévention, l'organisation des acteurs qui y contribuent ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnements sociaux correspondantes. Il précise la ou les collectivités ou leurs groupements chargés de leur mise en œuvre (cf. § Amélioration de la prévention des expulsions).

Fonctionnement du Fonds de solidarité pour le logement

(ALUR : art. 35 / loi du 31.5.90 : art. 5, art. 6, art. 6-1 à 6-3 et ALUR : art. 36 / loi du 31.5.90 : art. 6)

■ Aides financières/accompagnement social

(ALUR : art. 35 / loi du 31.5.90 : art. 5 et art. 6)

Les aides susceptibles d'être accordées par le FSL sont précisées. Chaque FSL se prononce, dans des conditions définies par son règlement intérieur, sur les aides qu'il accorde au titre :

- des dettes de loyer ou de factures accessoires au logement (énergie, eau ou téléphone), en particulier lorsqu'il s'agit de favoriser un relogement ;
- des suppléments de dépenses de gestion des associations, Centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS/CIAS) et des autres organismes pratiquant l'intermédiation locative (ce sont les aides apportées aux organismes procédant à la sous-location ou à la gestion locative adaptée).

Le contenu des mesures de l'ASLL est précisé en vue d'une plus grande homogénéité. La loi ALUR précise en particulier que les mesures d'ASLL comprennent, notamment, l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un logement et les diagnostics sociaux menés sur les ménages menacés d'expulsion.

■ Saisine du FSL

(ALUR : art. 35 / loi du 31.5.90 : art. 6-2)

Le fonds peut être saisi par la CCAPEX, ainsi que par les instances du PDALHPD. Jusqu'alors, la saisine du FSL était réalisée par : la personne ou la famille en difficulté, toute personne ou organisme y ayant un intérêt (mais avec

l'accord de la personne ou de la famille), la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou le préfet.

L'article 36 de la loi ALUR prévoit que le rapport annuel d'activité du FSL fait l'objet d'une présentation et d'un débat au CRHH et d'une communication au ministre chargé du Logement (loi du 31.5.90 : art. 6).

Accueil inconditionnel des sans-abri : un principe précisé

(ALUR : art. 45 / CASF : L.345-2-2, al. 1)

L'article L.345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles relatif à l'accueil inconditionnel des sans-abri, prévoyant que toute personne " en situation de détresse médicale, psychique et sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence " est modifié.

Les trois critères caractérisant la détresse qui étaient cumulatifs deviennent alternatifs. Pour prétendre à un hébergement d'urgence, les personnes doivent être en situation de détresse médicale, psychique ou sociale.

Participation financière dans le dispositif d'hébergement des publics relevant de l'aide sociale à l'enfance

(ALUR : art. 38 / CASF : L.121-4 et ALUR : art. 39 / CGCT : L.1611-7, III, al. 1)

Lorsque le règlement départemental d'aide sociale prévoit une participation des publics relevant de l'Aide sociale à l'enfance (ASE) au coût de leur hébergement, le président du Conseil général peut supprimer ou réduire le montant de cette créance, hormis les cas où elle résulterait d'une manœuvre frauduleuse. Le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses relatives à l'hébergement de ces publics peuvent être confiés, par les collectivités territoriales et leurs établissements publics, à un organisme doté d'un comptable public ou habilité par l'État.

Première étape vers un statut unique des structures de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accompagnement

(ALUR : art. 32)

Le Plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, adopté le 21 janvier 2013 lors du Comité interministériel de lutte contre les exclusions, préconisait d'ériger un statut unique pour les structures d'hébergement. Avant le 31 décembre 2014, le gouvernement remettra au Parlement un rapport présentant les conditions et modalités de mise en œuvre de ce statut unique pour les établissements et services de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accompagnement.

Participation et information des personnes prises en charge

(ALUR : art. 34 / loi du 31.5.90 : art. 3 ; ALUR : art. 40 / CASF : L.115-2-1 et L.311-6 et ALUR : art. 30 / CASF : L.345-2-11)

■ Principe de participation

(ALUR : art. 34 / loi du 31.5.90 : art. 3 et ALUR : art. 40 / CASF : L.115-2-1 et L.311-6)

Le Plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté a posé un principe de participation des personnes en situation de pauvreté, à l'élaboration et au suivi des politiques publiques les concernant. Ce principe est appliqué à l'élaboration du PDALHPD, ainsi qu'à la définition, au suivi et à l'évaluation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement. Pour ce dernier champ, les instances de concertation retenues pour assurer cette participation et leurs modalités d'organisation seront précisées ultérieurement (1).

Cette participation s'inscrit dans la droite ligne de la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, qui a initié l'association des personnes prises en charge aux projets des établissements autorisés, tels les Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) (CASF : L.312-1), en instituant le conseil de vie sociale. Les modalités de participation des personnes au fonctionnement des établissements soumis à autorisation (CASF : L.312-1) sont étendues à l'ensemble des établissements du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.

■ Droit à l'information

(ALUR : art. 30 / CASF : L.345-2-11)

Les personnes accueillies dans un centre d'hébergement ont un droit à l'information sur leurs droits fondamentaux ainsi que sur les moyens concrets de les défendre.

Renforcement du dispositif d'intermédiation locative dans les communes SRU

(ALUR : art. 34 / CCH : L.302-7, al. 4 et L.302-9-1)

Le PDALPD prévoit une stratégie de mobilisation de logements dans le parc privé, en définissant les actions à mettre en œuvre, dont l'intermédiation locative (loi du 25.3.09 : art. 74).

Pour inciter les communes à mobiliser le parc privé par la mise en œuvre de dispositifs d'intermédiation locative à des fins sociales, le prélèvement sur leurs ressources fiscales en raison du non-respect du quota de logements locatifs sociaux (CCH : L.302-5) est diminué du montant des dépenses engagées pour subventionner le dispositif de location, sous-location dans le cadre des logements conventionnés Anah (CCH : L.321-10). Ceci dans la limite d'un plafond ne dépassant pas 5 000 € par logement et par an, selon la localisation de la commune (plafond fixé par décret en Conseil d'État).

S'agissant des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L.302-5 du CCH (quota de

logements locatifs sociaux), le préfet peut les contraindre à mettre en place des dispositifs d'intermédiation locative. Après avoir recueilli l'avis de la commune en état de carence, il conclut une convention avec des organismes agréés afin de mettre en œuvre sur son territoire, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative (CCH : L.321-10). Cette convention prévoit la contribution obligatoire et plafonnée de la commune.

Les dépenses engagées par la municipalité (accompagnement social, gestion locative, différentiel de loyer...) pourront donner lieu à déduction du prélèvement Solidarité renouvellement urbain (SRU) sur ses ressources fiscales (CCH : L.302-7).

Amélioration des dispositions relatives au droit au logement opposable

(ALUR : art. 41 à 44 / CCH : L.441-2-3, II à IV ; L.441-2-3, VIII ; L.442-8-2 et L.442-8-3)

■ Sous-location HLM avec bail glissant

(ALUR : art. 41 / CCH : L.441-2-3, II ; L.442-8-2 et L.442-8-3)

Le dispositif de sous-location avec bail glissant, utilisé par les organismes HLM, a vocation à faciliter l'accès de certaines catégories de ménages au statut de locataire en titre, après une première période durant laquelle le ménage est sous-locataire du logement. Aujourd'hui, ce dispositif est peu encadré par les textes, le CCH se limitant à prévoir un examen périodique de la situation du sous-locataire. L'objectif étant d'évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom (CCH : L.442-8-3).

Les personnes qui bénéficient d'une décision favorable au titre du DALO pourront désormais se voir proposer des logements sociaux en sous-location avec bail glissant. Le choix de ce dispositif peut être soit préconisé par la commission de médiation, soit arrêté par le préfet, par décision motivée, dans le cadre de son obligation de relogement DALO.

La loi ALUR prévoit la signature d'une convention tripartite (bailleur social, personne morale locataire et sous-locataire) qui sera annexée au contrat de sous-location. Cette convention règle les conditions permettant la sortie du bail glissant au profit du sous-locataire. Ces dernières sont relatives au respect des obligations locatives (loi du 6.7.89 : art. 7). La convention prévoit également l'organisation d'un examen périodique contradictoire afin d'évaluer la capacité du sous-locataire à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom (1).

Deux mois avant l'échéance de la période d'examen, l'organisme bailleur indique au préfet s'il propose un bail au sous-locataire et à défaut, il motive son refus. Dans ce cas, le préfet peut tout de même, après avoir recueilli les observations du bailleur, procéder à l'attribution du logement à l'occupant qui devient ainsi locataire en titre.

Pour mémoire, la sous-location HLM est déjà ouverte aux personnes ou aux familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence (CCH : L.301-1, II). L'apport de la loi ALUR est de mieux définir les conditions leur permettant de bénéficier du bail glissant.

■ Relogement des ménages DALO

(ALUR : art. 41 / CCH : L.441-2-3, II)

Pour la définition du périmètre au sein duquel le relogement doit être situé, le préfet devait déjà tenir compte des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif intercommunal ou départemental. Désormais, il doit également tenir compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Par ailleurs, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence (CCH : L.302-9-1), les attributions de logements aux ménages bénéficiant du DALO s'imputent en priorité sur leurs droits de réservation.

Les relogements des personnes déclarées prioritaires pour se voir attribuer en urgence un logement sont comptabilisés au sein des accords collectifs. Pour cela, la commission de médiation dresse une liste de ces ménages bénéficiant du DALO et la transmet au préfet.

■ Expulsion des ménages bénéficiant du DALO

(ALUR : art. 41 / CCH : L.441-2-3, VIII)

Lorsqu'un demandeur menacé d'expulsion est déclaré prioritaire au titre du DALO, la commission de médiation peut saisir le juge afin qu'il lui accorde des délais (CPCE : L.412-3 et L.412-4). L'objectif est d'éviter que le demandeur fasse l'objet d'une expulsion avant son relogement, conformément à ce que prévoit l'instruction du 26 octobre 2012 (qui vise à ce que le relogement des ménages DALO menacés d'expulsion intervienne avant le concours de la force publique).

■ Faciliter l'hébergement des ménages bénéficiant du DAHO

(ALUR : art. 42 / CCH : L.441-2-3, III)

Lorsqu'un demandeur est déclaré prioritaire pour se voir attribuer en urgence un hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une RHVS, le préfet le désigne au SIAO qui l'oriente vers un organisme disposant de places d'hébergement présentant un caractère de stabilité et correspondant à ses besoins. À défaut d'accueil dans le délai fixé, c'est le préfet qui désigne directement la personne à l'organisme. En cas de refus de ce dernier d'héberger ou de loger le demandeur, le préfet procède directement à l'attribution de cette place. Le cas échéant, cette attribution s'impute sur les droits à réservation du préfet.

Cette mesure tend à donner au préfet des pouvoirs analogues à ceux qu'il détient au titre du DALO vis-à-vis des bailleurs sociaux.

S'agissant des conditions de régularité et de permanence du séjour sur le territoire national prévues à l'article L.300-1 du CCH, la loi ALUR précise que, dès lors que le demandeur sollicite l'accueil dans une structure d'hébergement ou l'une des autres formules prévues par la loi au titre du DAHO, il n'est pas nécessaire qu'il les remplisse : la commission de médiation peut prendre une décision favorable mais uniquement pour un hébergement. Cette disposition met un terme à la jurisprudence qui considérait que, le droit à l'hébergement reconnu dans le cadre de la loi du 5 mars 2007 ne constituant qu'une simple modalité du droit au logement opposable, un demandeur étranger devait remplir les mêmes conditions que pour le DALO (CAA Lyon : 28.2.12).

■ Possibilité de requalification des "recours-hébergement" en "recours-logement"

(ALUR : art. 43 / CCH : L.441-2-3, IV)

Lorsque la commission est saisie d'un recours au titre du DAHO mais qu'elle estime qu'une offre de logement est plus adaptée, elle peut requalifier celui-ci en recours au titre du DALO, dès lors que le demandeur remplit les conditions d'éligibilité (c'est-à-dire, un des critères de la loi du 5 mars 2007 et la condition de permanence et de régularité du séjour). Dans ce cas, le préfet doit proposer un relogement dans le délai de trois ou six mois et non plus dans le délai de six semaines comme pour le recours hébergement.

Simplification des règles de la domiciliation

(ALUR : art. 46 / CASF : L.252-2 ; L.264-1 et L.264-2 / Code civil : art. 102)

Pour les personnes sans domicile stable, le droit à la domiciliation constitue un droit fondamental, dans la mesure où il est un préalable à l'accès aux autres droits. Il permet à ces personnes de disposer d'une adresse auprès d'un Centre communal ou intercommunal d'action sociale (CCAS/CIAS) ou d'une association agréée par le préfet.

La loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a réformé les règles de la domiciliation. Elle a remplacé les régimes antérieurs par un dispositif de droit commun complété par deux procédures spécifiques pour les personnes sollicitant l'Aide médicale de l'État (AME) et les demandeurs d'asile.

En application du Plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, trois mesures visent à simplifier le dispositif de domiciliation :

- les règles spécifiques de la domiciliation des personnes bénéficiaires de l'AME sont supprimées (CASF : L.252-2) et leur régime est aligné sur le droit commun (CASF : L.264-1 à L.264-10) ;
- l'élection de domicile permet aux personnes sans domicile stable d'exercer les droits civils qui leur sont reconnus par la loi (auparavant, elles pouvaient prétendre uniquement au bénéfice des prestations sociales, à la délivrance d'un titre national d'identité, à l'inscription sur

les listes électorales et à l'aide juridictionnelle). Le lieu d'exercice de ces droits est celui où elles ont fait élection de domicile. Cette mesure est ajoutée à l'article 102 du Code civil ;

- les cas dans lesquels une attestation de domicile peut être délivrée à des étrangers dépourvus de titres de séjour sont au nombre de trois : s'ils sollicitent l'AME, l'aide juridictionnelle ou l'exercice des droits civils qui leur sont reconnus par la loi.

Droits des résidents en logements foyers

(ALUR : art. 48 et 49 / CCH : L.633-2 et L.633-4)

Toute personne logée dans un logement foyer a droit à l'établissement d'un contrat écrit qui précise notamment sa date de prise d'effet, sa durée, ses modalités et conditions de résiliation. En le signant, le résident accepte les termes du règlement intérieur. Désormais, les clauses limitant la jouissance à titre privé de son domicile sont réputées non écrites. Les conditions dans lesquelles le

gestionnaire peut entrer dans le local privatif du résident sont précisées : une demande préalable doit être formulée dans les conditions prévues par le règlement intérieur sauf en cas d'urgence motivée par des impératifs de sécurité ou pour la mise œuvre de l'accompagnement personnalisé.

Dans chaque établissement, existe un conseil de concertation composé du propriétaire, du gestionnaire le cas échéant et des représentants des personnes logées. Il se réunit au moins une fois par an pour la révision du règlement intérieur ou préalablement à la réalisation de travaux. Dorénavant, l'ensemble des résidents élit un comité qui les représente au sein du conseil de concertation dans les relations avec le gestionnaire ou le propriétaire. Un décret définira les modalités de fonctionnement et de désignation des membres du comité de résidents. Cette mesure est applicable un an après la publication de la loi.

Accès au logement par l'habitat participatif (art. 47)

À ce jour, vingt projets d'habitat participatif, ont été réalisés, le plus souvent avec le soutien des collectivités locales et d'organismes HLM, dans le cadre des outils juridiques existants : sociétés civiles immobilières d'attribution, sociétés coopératives de construction, copropriété. Ces outils paraissent insuffisamment appropriés et sécurisants.

Avec l'objectif de faciliter et de sécuriser le développement de ces projets, le chapitre VI de la loi, composé d'un seul article, en introduisant 35 nouveaux articles dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH), donne un statut légal à l'habitat participatif, qui vise à offrir une solution alternative aux outils classiques de production de logements.

Elaborées à partir d'une large consultation de l'ensemble des acteurs et associations engagés dans le domaine de l'habitat participatif, les nouvelles dispositions, créent deux nouveaux types de sociétés : les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion.

Définition de l'habitat participatif

(CCH : L.200-1)

La notion d'habitat participatif fait désormais l'objet d'une définition qui met l'accent sur la philosophie des projets. Elle concerne à la fois le processus de construction et la gestion des logements.

Ainsi, l'habitat participatif est : " une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des

espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis "

■ Mise en place de deux sociétés spécifiques d'habitat participatif

(CCH : L.200-2)

Les sociétés d'habitat participatif peuvent prendre la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion. Les sociétés existantes peuvent opter pour les nouveaux statuts. Cette décision n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale.

■ Dispositions communes aux deux types de sociétés

(CCH : L.200-3 à L.200-10)

Un certain nombre de mesures sont communes aux deux types de sociétés. Ainsi, les sociétés d'habitat participatif peuvent admettre, outre les associés personnes physiques, des personnes morales (organismes HLM notamment) détenant au maximum 30% du capital social de la société. Un organisme HLM, une société d'économie mixte (CCH : L.481-1), ou un organisme bénéficiant d'un agrément pour des activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou d'intermédiation locative et de gestion locative sociale peut détenir un droit de jouissance proportionnel à sa participation dans le capital de la société, sur un ou plusieurs logements.

Ces sociétés peuvent développer des activités et offrir des services à des associés et à titre accessoire, à des tiers non associés.

Avant le commencement des travaux de construction d'un immeuble, l'assemblée générale de toute société d'habitat participatif, doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution. Les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer leurs prix respectifs. Chaque société doit également justifier, avant le commencement des travaux, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble².

L'assemblée générale des associés doit adopter une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble. En cas de location, cette charte est signée par le locataire n'ayant pas la qualité d'associé et annexée au contrat de bail.

Un ménage qui se voit proposer l'attribution d'un logement social relevant de ces sociétés doit signer les documents relatifs à la participation à la vie de la société d'habitat participatif.

Son refus de signer ces engagements vaut refus de la proposition d'attribution du logement (CCH : L.200-10).

■ Les coopératives d'habitants

(CCH : L.201-1 à L.201-13)

Objet (CCH : L.201-2)

L'objet des sociétés de coopératives d'habitants est de fournir à des associés personnes physiques la jouissance d'un logement (et non la propriété) à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective. Pour cela, elles peuvent construire ou acquérir un immeuble d'habitation dont elles assurent ensuite la gestion et l'entretien.

Dans certaines conditions, il pourra être dérogé à l'obligation d'y établir sa résidence principale.

Contrat coopératif (CCH : L.201-8)

Avant son entrée en jouissance, l'associé coopérateur signe un contrat coopératif qui mentionne notamment :

- la désignation et la description du logement et des espaces communs ;
- la date d'entrée en jouissance ;
- le montant de la redevance composée de deux parties, l'une correspondant à la jouissance du logement (fraction locative) et l'autre à l'acquisition de parts sociales (fraction acquisitive), sa périodicité et le cas échéant, ses modalités de révision ;
- une estimation, pour la première année d'exécution du contrat, de la quote-part des charges ;
- une clause prévoyant qu'en cas de décès d'un associé coopérateur, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans pour signer un contrat coopératif.

À ce contrat, est annexé un règlement qui prévoit notamment les modalités de répartition des charges liées aux services collectifs et aux équipements communs.

² Les modalités de mise en œuvre seront définies par décret au Conseil d'État.

Provisions pour gros travaux d'entretien (CCH : L.201-6)

La société coopérative doit constituer des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, vacance des logements et impayés de la redevance.

Dispositif anti-spéculatif (CCH : L.201-5)

Le prix maximal de cession des parts est limité à leur montant nominal augmenté d'une majoration, qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts tient compte de l'Indice de référence des loyers (IRL). Le non-respect de cette disposition est sanctionné par la nullité de la cession.

Révision coopérative (CCH : L.201-10)

Les coopératives d'habitants procèdent périodiquement, sous le nom de révision coopérative, à l'examen de la situation technique et financière et de sa gestion.

Apport en industrie (CCH : L.201-13)

Cette disposition permet de valoriser le travail fourni par les membres de ces sociétés, lors de la construction ou de la rénovation de l'immeuble. Ainsi, des parts sociales en industrie, correspondant à un apport travail, peuvent être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimal.

Les sociétés d'attribution et d'autopromotion

(CCH : L.202-1 à L.202-11)

Objet (CCH : L.202-2)

L'objet des sociétés d'attribution et d'autopromotion est de fournir à des associés (personnes physiques) la jouissance ou la propriété d'un logement à titre de résidence principale, d'entretenir et d'animer les lieux de vie collective. Pour cela, elles peuvent construire ou acquérir un immeuble d'habitation et en assurer la gestion et l'entretien.

Dans certaines conditions, il pourra être dérogé à l'obligation d'y établir sa résidence principale.

Statuts (CCH : L.202-3)

Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution en jouissance ou en propriété.

Si les statuts optent pour une attribution en propriété, un état descriptif permet un passage au statut de la copropriété. Un règlement (généralement de copropriété), précise la destination des parties réservées à l'usage privatif et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous ou de plusieurs associés.

Si les statuts optent pour une attribution en jouissance, un règlement en jouissance délimite les parties communes et privatives de l'immeuble.

L'état descriptif de division ou le règlement en jouissance doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction et annexés aux statuts.

Charges (CCH : L.202-7)

Les associés participent aux charges (services collectifs, équipements communs, conservation des parties communes) en fonction de leur quote-part dans chaque catégorie de charges, mentionnée dans le règlement de copropriété ou de jouissance.

Concernant les décisions relatives à la gestion ou à l'entretien de l'immeuble, les associés disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses.

Concernant les autres décisions chaque associé vote en fonction des dispositions des statuts :

- soit le nombre de voix est proportionnel au nombre de parts détenues dans le capital social,
- soit chaque associé dispose d'une voix.

Caution hypothécaire (CCH : L.202-11)

La société peut se porter caution pour la garantie des emprunts contractés par les associés, pour répondre aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble et par les cessionnaires de parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession. Cette garantie doit être prévue par les statuts.

L'entrée en vigueur du nouveau dispositif est soumise à la publication d'un décret en Conseil d'État (achèvement de l'immeuble, dérogation à l'obligation d'affectation du logement à l'habitation principale, services offerts aux tiers, provision pour gros travaux,...).

TITRE II – Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées



Repérer et prévenir la dégradation des copropriétés (art. 52 à 62)

La loi modifie de manière substantielle le régime juridique des copropriétés.

27 nouveaux articles sont, en effet, insérés dans la loi du 10 juillet 1965, le Code de la construction et de l'habitation, ainsi que le Code des assurances.

Un grand nombre d'articles figurant à la loi du 10 juillet 1965 est modifié (33 des 68 articles de la loi de 1965).

Ces modifications s'inscrivent principalement dans un objectif de prévention des difficultés des copropriétés et visent en particulier à faciliter la réalisation de travaux. Elles encadrent également les modalités de rémunération des syndics.

Création du registre d'immatriculation des copropriétés

(ALUR : art. 52 et 53 / CCH : L.711-1 à L.711-5 nouveaux)

La loi instaure un registre où chaque copropriété se voit attribuer un numéro d'immatriculation (CCH : L.711-1). L'objectif est de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés de façon à prendre des mesures destinées à prévenir les dysfonctionnements.

Les syndics sont tenus d'y inscrire les syndicats de copropriétaires dont ils assurent la gestion et de mettre à jour les informations y figurant (CCH : L.711-2 I).

Sont concernés les syndicats de copropriétaires d'immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Les copropriétés composées exclusivement de commerces en sont exclues (CCH : L.711-1).

Les petites copropriétés (syndicats de copropriétaires de moins de 10 lots dont le budget prévisionnel moyen est inférieur à 15 000 €, sur une période de trois exercices consécutifs / loi du 10.7.65 : art. 14-3 al. 2), conservent une souplesse quant à leur obligation d'inscription au registre et de mise à jour (CCH : L.711-1 III).

Le registre comporte les informations essentielles à la copropriété (CCH : L.711-2 II et III) :

- l'identité du syndicat : nom, adresse et date de création, nombre et nature des lots, nom du syndic et le cas échéant désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire ou existence d'arrêté ou d'une injonction du maire ;
- les données financières communiquées après chaque exercice comptable (budget prévisionnel, comptes et annexes) ;
- les données relatives au bâti (carnet d'entretien et diagnostic technique global le cas échéant).

L'État, les collectivités territoriales et leurs groupements ont la faculté d'accéder à ces informations lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées. La demande sera faite auprès du teneur du registre.

Les conditions d'accès et de publicité des informations mentionnées dans le registre seront précisées par décret (1) (CCH : L.711-1 IV).

L'inscription au registre et la mise à jour des données est faite par le syndic (CCH : L.711-4 II). L'immatriculation peut toutefois être effectuée par un notaire dans deux cas :

- lors de la mise en copropriété, la déclaration d'immatriculation est faite par le notaire chargé de publier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété au fichier immobilier et au livre foncier (CCH : L.711-4 I) ;
- lors de la vente d'un lot de copropriété, si aucun syndic n'est désigné ou lorsque la mise en demeure adressée au syndic est restée infructueuse pendant un

mois, la déclaration est faite par le notaire chargé d'établir l'acte de vente (CCH : L.711-5). Les frais sont alors supportés par le syndic ou par le syndicat de copropriétaires (si le syndic n'a pas été rémunéré pour l'exercice de son mandat).

Le dépôt du dossier d'immatriculation, sa modification et la transmission des données sont dématérialisés (CCH : L.711-4 III).

Lors de la vente d'un lot de copropriété, le numéro d'immatriculation du lot de copropriété est mentionné dans l'acte par le notaire chargé de son établissement (CCH : L.711-5).

À défaut d'immatriculation ou de transmission des informations par le syndic (CCH : L.711-6), le syndicat de copropriétaires se voit privé de la possibilité de bénéficier des subventions de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics.

Quant au syndic, il encourt des sanctions financières. Après une mise en demeure restée infructueuse pendant un mois, une astreinte d'un montant maximum de 20 € par lot et par semaine jusqu'à la complète transmission et actualisation des données, peut lui être appliquée. L'astreinte ne peut être facturée aux copropriétaires sauf si le syndic n'a pas été rémunéré pour l'exercice de son mandat.

Un établissement public non désigné à ce jour tiendra le registre (CCH : L.711-5 al. 4).

Le dispositif entre en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2017 de façon progressive (art. 53) pour les syndicats de plus de deux cent lots, les immeubles neufs et les mises en copropriétés. Les copropriétés moyennes (entre 50 et 200 lots) seront immatriculées à compter du 1^{er} janvier 2018 et les autres (moins de 50 lots) à compter du 1^{er} janvier 2019.

Renforcement de l'information des acquéreurs de lot(s) de copropriété

(ALUR : art. 54 / loi du 10.7.65 : art. 8-2 nouveau, 46 et CCH : L.721-1 à L.721-3 nouveaux)

Le législateur renforce l'information de l'acquéreur d'un lot en copropriété et ce, à toutes les étapes du processus d'acquisition (annonces, signature de la promesse ou de l'acte de vente).

■ Création de la fiche synthétique

(ALUR : art. 54 I et IV / loi du 10.7.65 : art. 8-2 nouveau)

Ce nouveau document, mis à disposition des copropriétaires, regroupe les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et son bâti. Le contenu de la fiche synthétique sera fixé par décret (1).

Le syndic établit ce document et chaque année le met à jour pour les immeubles à destination totale d'habitation. À défaut, il encourt la révocation de son mandat.

En cas de non-transmission dans les quinze jours à compter de la demande d'un copropriétaire, une pénalité

financière forfaitaire lui sera automatiquement appliquée et pourra être déduite de sa rémunération lors du dernier appel de charge de l'exercice comptable concerné.

L'obligation d'établir et de mettre à disposition la fiche synthétique entrera en vigueur (art. 54 IV) au 1^{er} janvier 2017 pour les syndicats de plus de deux cent lots, au 1^{er} janvier 2018 pour les copropriétés moyennes (entre 200 et 50 lots) et pour les autres (moins de 50 lots) au 1^{er} janvier 2019.

■ Mentions obligatoires dans les annonces relatives à la vente d'un lot (ou d'une fraction de lot) de copropriété

(ALUR : art. 54 III / CCH : L.721-1 nouveau)

Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété doivent mentionner le statut de l'immeuble (copropriété), le nombre de lots et de copropriétaires, la moyenne de la quote-part annuelle du budget prévisionnel pour le lot concerné (charges courantes de copropriété) et, le cas échéant, la nomination d'un administrateur provisoire ou d'un mandataire ad hoc ou l'existence de mesures de sauvegarde (CCH : L.615-6).

■ Mention de la surface habitable dans toute promesse de vente ou d'achat

(ALUR : art. 54 II et V / loi du 10.7.65 : art. 46)

Toute promesse de vente ou d'achat et tout acte de vente portant sur un lot ou une fraction de lot de copropriété doit mentionner la superficie de la partie privative (dite " surface Carrez " - loi du 10.7.65 : art. 46).

La loi introduit l'obligation de mentionner également la surface habitable du ou des lots mis en vente.

Les notions de " superficie de la partie privative " et de " surface habitable " seront définies par décret (1).

L'absence de mention de la superficie de la partie privative peut être invoquée par le candidat à l'acquisition et entraîner la nullité de l'acte (promesse de vente, d'achat ou acte de vente).

Si la surface réelle de la partie privative est inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans l'acte, l'acquéreur peut prétendre à une diminution du prix. Ces mesures ne s'appliquent pas à l'absence de mention de la surface habitable ou à l'indication d'une surface habitable erronée.

Ces dispositions concernent les promesses de vente ou d'achat et les actes authentiques de vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété conclus trois mois après la promulgation de la loi (art. 54 V).

■ Annexes obligatoires à la promesse de vente ou à défaut à l'acte de vente

(ALUR : art. 54 III / CCH : L.721-2 et L.721-3 nouveaux)

Lors de la vente ou de la cession d'un droit réel immobilier relatives à un lot ou une fraction de lot (usufruit notamment), une dizaine de documents (en plus du dossier de diagnostic technique / CCH : L.271-4)

doivent figurer en annexe de la promesse de vente ou à défaut, de l'acte de vente.

Il s'agit des documents portant sur l'organisation de la copropriété (fiche synthétique, règlement de copropriété, état descriptif de division, procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années), des documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du vendeur (montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payé par le vendeur au titre des deux derniers exercices comptables avant la vente, montant des sommes dues par le vendeur et celles qui seront dues par l'acquéreur, état global des impayés de charges et de la dette vis-à-vis des fournisseurs, montant de la part de fonds de travaux rattachée au lot principal et montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot), le carnet d'entretien, l'attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable, la notice d'information sur les droits et obligations des copropriétaires et sur le fonctionnement des instances du syndicat (arrêté à paraître), le Diagnostic technique global (DTG) et le plan pluriannuel de travaux.

Lorsque la vente porte sur un ou plusieurs lots situés dans de petites copropriétés (syndicats de moins de 10 lots dont le budget prévisionnel moyen est inférieur à 15 000 € sur une période de trois exercices consécutifs), les mêmes documents sont annexés à l'exception de ceux précisant le montant des sommes dues par le vendeur celles qui seront dues par l'acquéreur et de l'état global des impayés de charges et de la dette vis-à-vis des fournisseurs.

Le délai de rétractation ou de réflexion court à compter de la communication de ces annexes (sauf pour le carnet d'entretien, la notice d'information, le DTG et le plan de travaux) (CCH : L.721-3).

En cas de vente publique, les documents sur l'organisation de la copropriété, le diagnostic technique global et, le cas échéant, le plan pluriannuel de travaux doivent être annexés au cahier des charges.

Mesures relatives au syndic

■ Désignation du syndic

Lors de la désignation du syndic, la mise en concurrence des contrats et la participation du conseil syndical sont renforcées, y compris lors de la mise en copropriété. Il est néanmoins possible, pour les petites copropriétés, de déroger à ces règles.

Mise en concurrence des contrats de syndic (ALUR : art. 55 I 10° / loi du 10.7.65 : art. 21)

La désignation d'un syndic intervient après mise en concurrence par le conseil syndical de plusieurs projets de contrats de syndic faisant état des frais liés au compte bancaire.

Le conseil syndical peut émettre un avis sur tout projet de contrat de syndic. Dans ce cas, il le joint par écrit à la convocation de l'assemblée générale pour information des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour l'examen d'autres projets de contrats de syndic.

Lorsque le marché local des syndicats ne permet pas de mise en concurrence, le conseil syndical peut proposer, sans avoir à inscrire la question à l'ordre du jour de l'assemblée générale, de ne pas mettre en concurrence les contrats de syndic. Dans ce cas, le conseil syndical doit en informer les copropriétaires en leur notifiant la proposition de non mise en concurrence.

Lorsqu'aucun conseil syndical n'a été institué, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Modalités de désignation lors de la mise en copropriété (ALUR : art. 55 I 1° / loi du 10.7.65 : art. 17)

Lors de la mise en copropriété, si un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété (ou par les parties), il sera maintenu dans ses fonctions par décision d'assemblée générale uniquement après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Jusqu'alors un ou plusieurs copropriétaires pouvaient saisir le président du Tribunal de grande instance (TGI) afin qu'il désigne le syndic. La loi ouvre cette faculté au maire de la commune ou au président de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat.

Modalités de désignation pour les syndicats de copropriétaires de moins de dix lots (ALUR : art. 56 / loi du 10.7.65 : art. 17-1-1 nouveau)

Les petites copropriétés de logements, de bureaux ou de commerces (moins de dix lots avec un budget prévisionnel moyen sur trois exercices consécutifs inférieur à 15 000 €) bénéficient d'assouplissements des règles de désignation du syndic lorsqu'elles adoptent la forme coopérative.

L'assemblée générale peut décider à la majorité absolue (loi du 10.7.65 : art. 25 - cf. § Abaissement de majorités), de ne pas constituer de conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres.

■ Changement de syndic

(ALUR : art. 55 I 3° / loi du 10.7.65 : art. 18 V)

Une série de mesures sont prises afin d'éviter les blocages en cas de démission, d'empêchement ou de carence du syndic et les règles de passation d'un syndic à un autre sont définies.

Tout d'abord, le syndic peut renoncer à son mandat en respectant un préavis de trois mois.

Lorsqu'un nouveau syndic est désigné, le syndic en place est révoqué à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

Par ailleurs, en cas d'empêchement du syndic, quelle qu'en soit la cause, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale pour en désigner un nouveau.

Enfin, en cas de carence du syndic et à défaut de stipulation dans le règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

■ Rémunération et contrat du syndic

(ALUR : art. 55 I 5° et 59 I 3° / loi du 10.7.65 : art. 10-1 et 18-1 A)

Les syndics seront tenus d'établir un contrat conforme à un modèle type³. Celui-ci comporte les modalités de sa rémunération, désormais mieux encadrées afin d'améliorer la lisibilité des honoraires et empêcher ainsi d'éventuelles dérives.

Jusqu'à lors le syndic pouvait percevoir deux types de rémunérations dont le montant était librement déterminé entre ce dernier et le syndicat des copropriétaires : des honoraires pour la gestion courante et des honoraires spécifiques pour les prestations particulières dont la liste était fixée par arrêté (arrêté " Novelli " du 19.3.10).

Leur rémunération est désormais forfaitaire. Le syndic peut, néanmoins, prétendre à des honoraires supplémentaires dans deux cas.

En premier lieu, lorsqu'il accomplit des prestations particulières dont la liste est définie par décret. Elle pourra faire l'objet d'une révision à l'occasion d'une concertation organisée tous les deux ans par le ministre en charge du Logement associant le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (cf. § Réforme des professions immobilières).

Les honoraires perçus par le syndic au titre du recouvrement de charges et de l'établissement de l'état daté ne peuvent dépasser un montant fixé également par décret (ALUR : art. 59 I 2° / loi du 10.7.65 : art. 10-1).

En second lieu, le syndic peut prétendre à des honoraires spécifiques au titre de la réalisation de travaux. Dans ce cas, sa rémunération doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux et à un taux dégressif selon leur importance.

Le montant des honoraires est décidé par les copropriétaires lors de l'assemblée générale au cours de laquelle les travaux seront décidés.

Le contrat de syndic ne peut, même à titre indicatif, mentionner de barèmes sur les honoraires spécifiques.

Ces mesures s'appliqueront dès publication des décrets relatifs au contrat-type et à la liste des prestations particulières. Pour les contrats en cours, les modalités d'application de ces nouvelles dispositions devraient être précisées par décret.

³ Ce contrat type sera défini par décret.

■ Missions du syndic

(ALUR : art. 55 I 4°, 58 I 4° et 59 I 3° / loi du 10.7.65 : art. 18 et 18-1)

Les missions du syndic sont élargies par la loi. Jusqu'à lors il était chargé d'exécuter les dispositions du règlement de copropriété et les délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation à son entretien et d'y faire procéder en cas d'urgence, tous travaux nécessaires à sa sauvegarde, d'assurer la gestion comptable et financière du syndicat.

Missions d'information

La mission d'information auprès des copropriétaires est renforcée à plusieurs égards.

Le syndic tient à leur disposition le carnet d'entretien (jusqu'à lors ce document était porté à la seule connaissance des candidats à l'acquisition de lot(s) de copropriété par le syndic).

Il assure l'information des occupants de la copropriété (propriétaires, locataires, usufruitiers ou occupants à titre gratuit notamment) des décisions prises par l'assemblée générale (1).

À partir du 1^{er} janvier 2015, le syndic professionnel proposera un accès en ligne sécurisé aux documents de la copropriété pour les propriétaires et le conseil syndical (sauf vote contraire à la majorité absolue - loi du 10.7.65 : art. 25) avec un accès différencié pour chacun d'eux selon la nature des documents.

Enfin, avant la tenue de l'assemblée générale, le syndic met à disposition des copropriétaires une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives, en plus des factures, contrats de fournitures et d'exploitation en cours, documents communiqués jusqu'à lors (1) (ALUR : art. 59 I 3° bis / loi du 10.7.65 : art. 18-1).

Nouvelles missions

Le syndic inscrit la copropriété au registre d'immatriculation et assure la transmission des données sous peine de sanctions (cf. § Création du registre d'immatriculation des copropriétés).

La collaboration entre le syndic et le conseil syndical est précisée, l'établissement du budget prévisionnel devant être fait en concertation avec le conseil syndical.

Inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de nouvelles questions et de l'examen des conventions

Le syndic doit soumettre au vote de l'assemblée générale de nouvelles questions.

C'est le cas de la décision de confier les archives de la copropriété à une entreprise spécialisée (votée à la majorité absolue, aux frais du syndicat et sans rémunération complémentaire du syndic). C'est également le cas pour souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile du syndicat (votée à la majorité simple - art. 24 de la loi du 10.7.65 en cas de refus de l'assemblée générale, le syndic pourra

souscrire l'assurance pour le compte du syndicat (Code des assurances : L.112-1).

Doit également être soumise à l'examen de l'assemblée générale, toute convention passée entre le syndicat et un tiers lié directement ou indirectement au syndic (1) en précisant la nature des liens qui rendent nécessaires l'autorisation de la convention. La décision des copropriétaires sera prise à la majorité simple. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne seront pas opposables au syndicat qui pourra refuser de les exécuter. Dans certains cas, le syndic peut être dispensé de soumettre au vote de l'assemblée générale la question des travaux d'économies d'énergie, qui s'inscrivent dans le DTG (cf. § Travaux d'économies d'énergie).

■ Compte séparé

(ALUR : art. 55 I 4°, 55 II et 58 I 4° / loi du 10.7.65 : art. 18)

Un an après la promulgation de la loi, le syndic doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat auprès d'un établissement bancaire de son choix (sauf décision à la majorité absolue de l'assemblée générale de confier les fonds de la copropriété à un autre établissement).

Les fonds ne peuvent pas faire l'objet d'une convention de fusion, d'une compensation avec tout autre compte, de virement ou d'avances par le syndic au syndicat.

Le non-respect de cette obligation entraîne la nullité de plein droit du mandat du syndic trois mois suivant sa désignation (validité des actes passés avec des tiers).

Dès réception des relevés de comptes, le syndic en mettra une copie à disposition du conseil syndical. Les intérêts produits par le compte sont acquis au syndicat.

Les syndicats de copropriétaires de quinze lots au plus à usage de logements, bureaux ou commerces, ayant un syndic professionnel peuvent décider en assemblée générale de ne pas ouvrir de compte séparé (vote à majorité absolue et le cas échéant à la majorité simple - loi du 10.7.65 : art. 25 et 25.1).

Dans ce cas, le compte bancaire unique doit faire apparaître dans les écritures un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. La copie des relevés du sous-compte devra être transmise au président du conseil syndical dès réception.

Le syndic ne peut prétendre à une rémunération à ce titre.

Un second compte bancaire séparé doit être ouvert pour les sommes versées au titre du fonds de travaux, sans possibilité pour l'assemblée générale d'en décider autrement.

Fonds de travaux obligatoire

(ALUR : art. 58 I 2° et 3° / loi du 10.7.65 : art. 10, 14-2 et 18)

La loi introduit l'obligation pour tout copropriétaire d'immeuble à destination partielle ou totale d'habitation

de participer à un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation de travaux à venir.

La constitution de ce fonds doit intervenir à compter du 1^{er} janvier 2017.

Il est possible de la reporter " à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux ". L'intention du législateur est d'exclure les immeubles neufs en copropriété pendant cinq ans.

Dans tous les cas, les copropriétés peuvent instituer ce fonds avant les délais légaux.

Seules les copropriétés de moins de 10 lots ayant pris la décision de ne pas instituer de fonds de travaux (vote à l'unanimité) et celles dont le diagnostic global technique fait apparaître l'absence de besoin de travaux au cours des 10 prochaines années peuvent en être dispensées.

Ce fonds pourra être utilisé pour financer des dépenses de travaux obligatoires, hors budget prévisionnel, votés en assemblée générale ou de travaux urgents. Les copropriétaires décident à la majorité absolue et le cas échéant à la majorité simple, en assemblée générale, des modalités d'affectation du fonds de travaux. Le montant de la cotisation annuelle est fixé par l'assemblée générale dans les mêmes conditions de majorité. Il doit correspondre au minimum à 5% du budget prévisionnel.

Le fonds de travaux reste attaché au(x) lot(s) et est définitivement acquis au syndicat de copropriétaires.

Aucun remboursement n'aura lieu aux copropriétaires en cas de vente. Toutefois, il est possible dans les faits qu'un accord entre vendeur et acquéreur sur le remboursement du fonds de travaux soit formalisé.

Lorsque le fonds de travaux est supérieur au budget prévisionnel, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que celle de l'éventuelle suspension des cotisations.

Les cotisations au fonds de travaux sont déposées sur un compte séparé et rémunéré dans le même établissement bancaire que le compte principal.

Les fonds ne peuvent pas faire l'objet d'une convention de fusion, d'une compensation avec un autre compte. Les virements en provenance du compte bancaire principal du syndicat sont toutefois autorisés.

Le non-respect de ces dispositions relatives au compte séparé entraîne la nullité du mandat du syndic trois mois suivant sa désignation. Les actes passés avec des tiers (contrat d'assurance, contrat de maintenance...) demeurent valables.

Dès réception des relevés de comptes, le syndic met à disposition du conseil syndical une copie. Les intérêts produits par le compte sont acquis par le syndicat.

Diagnostic technique global

(ALUR : art. 58 II 1° et 2° / CCH : L.731-1 à L.731-5 nouveaux)

Un nouveau diagnostic sur le bâti de la copropriété est créé par la loi Accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR). Ce diagnostic comporte l'examen de la situation patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble) et une projection sur les dix années à venir des éventuels travaux nécessaires. Le diagnostic doit permettre aux copropriétaires de connaître la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux.

A compter du 1^{er} janvier 2017, tout immeuble de plus de dix ans mis en copropriété (CCH : L.731-4) ou tout immeuble en copropriété, à destination partielle ou totale d'habitation (CCH : L.731-1), fait l'objet d'un Diagnostic technique global (DTG).

Le DTG remplace le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété (CCH : L.111-6-2 abrogé). Il doit être réalisé avant l'établissement du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Dans les autres cas, ce sont les copropriétaires réunis en assemblée générale qui se prononcent sur la réalisation du DTG et ses modalités. La décision est prise à la majorité simple, les copropriétaires peuvent ainsi décider ne pas faire réaliser de diagnostic.

Le DTG est réalisé par un tiers disposant de compétences spécifiques (1).

Il contient les informations essentielles relatives au bâti de la copropriété : l'analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs, l'état de la situation du syndicat (au regard des obligations légales et réglementaires contenues dans le CCH), l'analyse des améliorations possibles en terme de gestion technique et patrimoniale ainsi que le Diagnostic de performance énergétique (DPE) ou l'audit énergétique.

Le DTG doit comporter la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, notamment, ceux qui pourraient être menés au cours des dix prochaines années, ainsi qu'une évaluation sommaire de leur coût.

Il doit être présenté aux copropriétaires au cours de l'assemblée générale qui suit sa réalisation ou sa révision (CCH : L.731-2 I). Lors de cette même assemblée, les copropriétaires doivent se prononcer sur la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et les modalités de mise en œuvre (contenu, calendrier, évaluation financière, modalités de financement et choix du maître d'œuvre).

Après la présentation du DTG, selon les orientations décidées, le syndic inscrit à l'ordre du jour des assemblées générales suivantes la question du plan pluriannuel de travaux s'il avait été refusé précédemment ou les décisions relatives à sa mise en œuvre si celui-ci avait été adopté (CCH : L.731-2 III).

Afin d'informer de futurs acquéreurs, le carnet d'entretien intègre la liste des travaux nécessaires tels que présentés par le DTG et les éventuelles études complémentaires (1) (CCH : L.731-3).

En cas de danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants (CSP : L.1331-26), de risque sérieux pour la sécurité des occupants (CCH : L.129-1) ou de péril (CCH : L.511-1), l'autorité administrative peut demander au syndicat de lui produire le DTG afin de vérifier l'état des parties communes (CCH : L.731-5 I).

En cas de refus ou d'impossibilité de communiquer ce document un mois après la demande, l'autorité administrative peut faire réaliser d'office le DTG au frais du syndicat de copropriétaires (CCH : L.731-5 II).

Abaissement de majorités

(ALUR : art. 59 I 3° et 4° / loi du 10.7.65 : art. 24 ; ALUR : art. 59 I 7°, 9° et 13 / loi du 10.7.65 : art. 25 et 30 ; ALUR : art. 59 I 8° / loi du 10.7.65 : art. 25-1 ; ALUR : art. 61 / loi du 10.7.65 : art. 26 et 35)

Différentes règles de majorités sont applicables aux décisions prises en assemblée générale.

Pour rappel, la loi du 10 juillet 1965 définit quatre majorités selon la nature du projet envisagé : la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés (dite "majorité simple" de l'article 24), la majorité des voix de tous les copropriétaires (dite "majorité absolue" de l'article 25), la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (dite "double majorité ou majorité renforcée" de l'article 26) et l'unanimité.

À noter que pour les décisions prises à la majorité absolue, la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'elles puissent être prises à la majorité simple dans le cadre d'un second vote lors de la même assemblée générale si elles ont recueillies au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires au premier vote, ou, sinon, lors d'une assemblée générale réunie dans les trois mois qui suivent (art. 25.1).

La loi ALUR procède à un abaissement des règles de majorités requises afin de faciliter la prise de décision en assemblée générale et la réalisation de travaux.

Ainsi, les opérations relevant jusqu'ici de la majorité absolue relèvent désormais de la majorité simple. Initialement, la majorité simple s'appliquait uniquement par défaut (c'est-à-dire dès lors qu'aucune des autres majorités ne trouve à s'appliquer).

La loi complète ce mécanisme par une liste de travaux ou d'opérations relevant également de la majorité simple (ALUR : art. 59 I 4° et 7° / loi du 10.7.65 : art. 24). Y figurent, les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la sécurité des occupants, les travaux prescrits dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (CU : L.313-4-2) ou par arrêté de péril ou d'insalubrité (modalités de réalisation et d'exécution), les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite s'ils

n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels, y compris lorsqu'ils sont réalisés aux frais d'un copropriétaire sur les parties communes, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives ou réglementaires, la décision d'effectuer le DTG (cf. § DTG).

Par ailleurs, d'autres opérations relevant initialement de la double majorité sont soumises à la majorité absolue, moins contraignante. Sont concernés les travaux de transformation, addition ou amélioration (ALUR : art. 59 I 7° / loi du 10.7.65 : art. 25), les travaux d'individualisation de contrats de fournitures d'eau (ALUR : art. 59 I 9° et 13 / loi du 10.7.65 : art. 25), les travaux d'amélioration, d'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux (ALUR : art. 59 I 13° / loi du 10.7.65 : art. 30).

De même, la décision de déléguer pouvoir au syndic, au conseil syndical ou à tout tiers relève de la majorité absolue pour les syndicats de copropriétaires de quinze lots au maximum, lorsque la délégation de pouvoir concerne la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés par les charges courantes. Le conseil syndical bénéficiaire d'une délégation de pouvoir dans ce cas, doit être couvert par une assurance en responsabilité civile.

L'unanimité n'est plus requise pour les opérations de surélévation ou de construction de bâtiments en vue de créer de nouveaux locaux à usage privés. Désormais, la double majorité suffit.

La double majorité demeure requise pour la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation de leur logement. Toutefois, lorsqu'en application du règlement de copropriété, cette suppression porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, l'unanimité est nécessaire.

Enfin, la passerelle de majorité qui permet de passer d'une majorité absolue à une majorité simple (ALUR : art. 59 I 8° / loi du 10.7.65 : art. 25-1) est réservée aux opérations relevant de la majorité absolue à l'exception de travaux comportant transformation, addition, amélioration et aux travaux réalisés en vue de l'individualisation de contrats de fournitures d'eau.

Travaux d'économies d'énergie

(ALUR : art. 58 I 7° / loi du 10.7.65 : art. 24-4)

Pour rappel, tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement doit faire l'objet d'un DPE, ou d'un audit énergétique si la copropriété compte plus de cinquante lots dont la date de dépôt du permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001.

En principe, après avoir fait réaliser un DPE ou un audit, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée qui suit l'établissement de ces documents, le plan de travaux d'économies d'énergie ou de contrat de performance énergétique. Le syndic est désormais dispensé de cette obligation lorsqu'à la suite d'un DTG (cf. § DTG), le plan

pluriannuel de travaux inscrit à l'ordre du jour comporte des travaux d'économies d'énergie.

Cette mesure entrera en vigueur en même temps que celle relative au DTG, soit le 1^{er} janvier 2017.

Mesures de protection du syndicat de copropriétaires en cas d'impayés de charges

(ALUR : art. 55 I 9° / loi du 10.7.65 : art. 20)

La loi met en place deux mesures afin d'assurer la protection du syndicat de copropriétaires, lors de la vente de lot(s), en cas d'impayés de charges de copropriété.

Le notaire qui réalise la vente libère les fonds après avoir obtenu un certificat de moins d'un mois attestant que le vendeur est libre de toute obligation. À cette occasion, le syndic peut former une opposition au versement des fonds. En cas d'opposition sur d'éventuelles créances dues, le notaire ne peut libérer les fonds qu'une fois intervenu un accord entre le syndic et le vendeur.

En l'absence d'accord dans les trois mois, les sommes dues par le vendeur sont automatiquement versées au syndicat. Le vendeur a toutefois la possibilité de contester l'opposition devant le tribunal.

De plus, afin d'éviter l'acquisition d'un ou plusieurs lots, par des copropriétaires en impayés de charges (ou des personnes en lien avec ces derniers), le syndic doit être informé du nom de l'acquéreur, des mandataires sociaux, des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, et désormais de leur conjoint, ou leur partenaire de PACS avant la signature de l'acte de vente par le notaire. Le syndic doit délivrer dans un délai d'un mois après cette notification au notaire, un certificat attestant que les personnes visées ne sont pas en impayés de charges de copropriété.

Le cas échéant, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Lorsqu'un avant-contrat a été signé, les personnes désignées par le syndic dans la notification peuvent s'acquitter de leur dette au plus tard un mois après ladite notification. À défaut, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur qui pourra s'exposer au versement de dommages et intérêts au vendeur ou à la perte de son indemnité d'immobilisation.

Mesures relatives à l'emprunt collectif

(ALUR : art. 59 II 10 et 11° / loi du 10.7.65 : art. 26-6 et 26-7)

Lorsque le syndicat a souscrit un emprunt collectif, peuvent être prélevées directement sur le compte de chaque copropriétaire, les sommes dues au titre du remboursement du prêt bancaire, les frais annexes et les sommes pour le recouvrement des impayés. Cette délégation de pouvoir nécessite l'autorisation de l'assemblée générale.

Par ailleurs, lorsque le prêt souscrit a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques, le recours à

une caution solidaire est facultatif. Les décisions d'attribution des subventions doivent être transmises à l'organisme prêteur par le syndic.

Pouvoirs en assemblée générale

(ALUR : art. 55 I 11° / loi du 10.7.65 : art. 22)

■ Pouvoirs des copropriétaires

Les copropriétaires ont la faculté de donner mandat à une personne afin de les représenter en assemblée générale. Le syndic, son conjoint ou partenaire de PACS et ses préposés ne peuvent néanmoins recevoir de mandat.

La liste des personnes ne pouvant recevoir de mandat d'un copropriétaire est étendue aux salariés du syndic, leurs conjoints ou leurs partenaires liés par un PACS, leurs ascendants ou descendants.

■ Pouvoirs du président du conseil syndical

En cas d'union de syndicats, le président du conseil syndical peut être mandaté, par un vote à la majorité absolue des copropriétaires, pour les représenter à l'assemblée générale du syndicat secondaire pendant un an. Ce mandat porte sur les décisions inscrites à l'ordre du jour et relevant de la majorité simple. Pour celles relevant des autres majorités, une délibération d'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur ces décisions est nécessaire pour que le président du conseil syndical puisse prendre part au vote.

Le président du conseil syndical secondaire rend compte, à chaque assemblée générale, de son activité. Le renouvellement de son mandat est inscrit, tous les ans, à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Ces règles de représentation s'appliquent également lorsque le syndicat de copropriétaires fait partie d'une Association syndicale libre (ASL). Dans ce cas, lorsqu'une décision inscrite à l'ordre du jour est soumise à la majorité qualifiée, le président du conseil syndical peut prendre part au vote s'il est autorisé par les copropriétaires par une délibération de l'assemblée générale le mandatant (vote à la majorité qualifiée).

Autres mesures

■ Obligation légale d'assurance

(ALUR : art. 58 I 1° / loi du 10.7.65 : art. 9-1 nouveau / Code des assurances : L.215-2 à L.215-4)

Chaque copropriétaire et chaque syndicat doivent s'assurer au titre de leur responsabilité civile (ALUR : art. 58 I 1° / loi du 10.7.65 : art. 9-1 nouveau).

En cas de refus d'une entreprise d'assurance de souscrire un tel contrat, les copropriétaires ou le syndicat peuvent saisir le Bureau central de tarification (BCT) afin qu'il désigne une entreprise. Dans ce cas, le BCT fixe le montant de la prime d'assurance. Les conditions de garanties et le montant de la franchise sont déterminés par décret (1).

■ Communication par voie électronique

(ALUR : art. 55 I 13° / loi du 10.7.65 : art. 42-1 nouveau)

Avec l'accord des copropriétaires, les notifications (convocation ou procès-verbal d'assemblée générale) et les mises en demeure peuvent être faites par voie électronique.

■ Archives du syndicat

(ALUR : art. 55 I 7° / loi du 10.7.65 : art. 18-2)

La décision de confier tout ou partie des archives à un prestataire incombe uniquement au syndicat et non plus au syndic.

En cas de changement de syndic, il appartient au syndicat de transmettre au prestataire les coordonnées du nouveau syndic.

■ Impayés de charges et saisie-vente d'un lot

(ALUR : art. 55 I 8° / loi du 10.7.65 : art. 19-2)

La voix du copropriétaire en impayés de charges n'est pas prise en compte lors de l'assemblée générale qui autorise le syndic à agir en justice afin d'obtenir la saisie en vue de la vente de son lot. Ce dernier ne peut recevoir de mandat d'un autre copropriétaire.

■ Réception des travaux d'intérêt collectif

(ALUR : art. 59 I 1° / loi du 10.7.65 : art. 9)

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a introduit la possibilité pour tout syndicat de copropriété de décider à la majorité absolue la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives.

Une fois ces travaux votés, le copropriétaire concerné doit en supporter seul le coût, sauf s'il démontre avoir réalisé des travaux équivalents au cours des dix dernières années.

Sont notamment considérés comme des travaux d'intérêt collectif (CCH : R.138-3), les travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur (double-vitrage), et la pose ou le remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid (thermostats).

La loi prévoit que le syndicat est désigné maître d'ouvrage jusqu'à réception de travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives.

■ Syndic non professionnel, bénévole ou coopératif

(ALUR : art. 55 I 2° / loi du 10.7.65 : art. 17-2 nouveau)

Seuls les copropriétaires d'un ou plusieurs lots ou de fraction de lots d'habitation de l'immeuble peuvent exercer les fonctions de syndic bénévole.

■ Syndic gérant des copropriétés à destination autre que d'habitation et composé exclusivement de personnes morales

(ALUR : art. 55 I 3° / loi du 10.7.65 : art. 18-1 AA nouveau)

Pour les copropriétés à destination autre que d'habitation et composé exclusivement de personnes morales

(cas des copropriétés de commerces notamment), les copropriétaires peuvent décider à la majorité absolue de définir avec le syndic le contenu de ses missions, sa rémunération, la durée de son mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire et les modalités de perception des fonds.

■ Privilège immobilier spécial

(ALUR : art. 58 I 5° / loi du 10.7.65 : art. 19-1)

Tout comme la participation aux charges et travaux, le syndic bénéficie d'un privilège immobilier spécial pour le fonds de prévoyance, les dommages et intérêts, les dépendis et les créances portant sur des opérations de restauration immobilière (travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles / Code de l'urbanisme : L.313-4-2). Cette mesure sera applicable à partir du 1^{er} janvier 2017.

■ Droit de priorité des copropriétaires de l'étage supérieur lors de la vente de locaux privatifs créés suite à une surélévation

(ALUR : art. 61 / loi du 10.7.65 : art. 35)

Lors de la vente par le syndic de copropriétaires des locaux privatifs créés à la suite de la surélévation d'un bâtiment, les copropriétaires de l'étage supérieur bénéficient d'un droit de priorité. Dans ce cas, le syndic notifie à chaque copropriétaire concerné l'intention du syndic de vendre ainsi que le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant deux mois à compter de sa notification.

Ce droit de priorité concerne également la cession par le syndic des copropriétaires de son droit de surélévation.

■ Résidences de tourisme

(ALUR : art. 58 V / Code de tourisme : L.321-1)

Dans les résidences de tourisme en copropriété, construites à partir du 1^{er} juillet 2014, les locaux à usage collectifs composés d'équipements et de services communs (Code de tourisme : D.321-1) demeurent la propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires et ne peuvent être vendus de manière distincte.

Pour les résidences de tourisme existantes avant le 1^{er} juillet 2014, un dispositif de protection est mis en place par le législateur lorsque les locaux à usage collectif font l'objet d'un lot distinct appartenant à un copropriétaire et ne sont pas entretenus.

Dans ce cas, l'assemblée générale peut saisir le TGI afin de voir prononcer un état de carence ou de faire constater l'abandon lorsque le défaut d'entretien entraîne un déclassement de la résidence ou l'impossibilité de la commercialiser en offrant l'intégralité des prestations collectives initialement prévues.

En cas de carence prononcée par le juge, ce dernier peut confier au syndic des copropriétaires à titre temporaire la responsabilité de l'entretien des locaux à usage

collectif, son propriétaire demeurant redevable des dépenses engagées au titre de cet entretien.

En cas de défaillance avérée du propriétaire du(es) lot(s), le juge peut prononcer l'abandon des locaux à usage collectif. Dans ce cas, le syndic des copropriétaires devient propriétaire du(es) lot(s) après avoir versé une indemnité " juste et préalable " au précédent propriétaire. Une fois le lot acquis, le syndic ne peut plus le céder (cf. § " Rapports locatifs / Régulation des meublés touristiques / Copropriété ").

■ Retrait de la copropriété

(ALUR : art. 58 I 12° / loi du 10.7.65 : art. 28)

De nouvelles règles en cas de retrait de la copropriété sont instaurées.

Ainsi, la répartition des créances et des dettes lors du retrait de la copropriété est établie comme suit : les créances du syndic initial sont transférées de plein droit aux nouveaux syndicats issus de la division. Les dettes du syndic initial sont réparties entre les deux nouveaux syndicats créés à hauteur du montant des créances des copropriétaires transférées à chacun d'entre eux.

Il est également prévu l'ouverture de la procédure de retrait aux divisions en volume d'ensembles immobiliers complexes après avis du maire de la commune et autorisation du préfet. Cette procédure concerne les divisions en volume d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts, soit plusieurs entités homogènes affectées à usages différents, sous réserve que chacune de ces entités puisse avoir une gestion autonome (la division en volume d'un bâtiment unique ne peut donc faire l'objet de cette procédure).

La décision de constituer une union de syndicats est prise à la majorité absolue. Les statuts de l'union de syndicats peuvent interdire à ses membres de s'en retirer.

■ Plafonds du livret A

(ALUR : art. 58 VI et VII / Code monétaire et financier : L.221-4)

En principe, les versements effectués sur un livret A ne peuvent excéder 22 950 € pour les personnes physiques et 76 500 € pour les associations.

Pour les syndicats de copropriétaires, ce plafond est déterminé, à titre dérogatoire, selon le nombre de lots.

■ Création ou adhésion à une association foncière urbaine

(ALUR : art. 60 / loi du 10.7.65 : art. 24-7 nouveau)

Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par la loi du 21 juin 1865 et par le Code de l'urbanisme (L.322-1 et s.). Elles sont mises en place dans le cadre d'opérations d'aménagement foncier (notamment bail à construction, construction, entretien et gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voiries, aires de stationnement, et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément...).

La loi prévoit la possibilité pour un syndicat de copropriétaires de créer ou d'adhérer à une association foncière urbaine lorsqu'elle a pour objet la conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés, ainsi que la restauration immobilière (CU : L.313-1 à L.313-15 / loi du 1.9.48 : art. 3 et 12 / décret du 30.9.53 : art. 10, 20, et 38-1).

Dans ce cas, l'association exerce les pouvoirs du syndicat pour les travaux de restauration immobilière relatifs aux parties communes de l'immeuble jusqu'à leur réception définitive.

Ces mesures ne s'appliquent pas lorsque le syndicat de copropriétaires assure déjà la maîtrise d'ouvrage de

travaux dans le cadre d'opérations de restauration immobilière (CU : L.322-4-2).

■ Associations syndicales libres

(ALUR : art. 59 IV / ordonnance du 1.7.04 : art. 60)

À compter de la publication de la loi, les ASL soumises aux mesures de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et ayant mis leurs statuts en conformité avec celle-ci au 5 mai 2008 peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer (ordonnance du 1.7.04 : art. 5).

Les décisions passées en force de chose jugée prises avant la publication de la loi ALUR ne pourront, toutefois, être remises en cause.



Redresser efficacement les copropriétés en difficulté (art. 63 à 73)

Les dispositions de la loi ALUR se fondent sur les rapports du président de l'Anah Dominique Braye, en 2012, "Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés", et du sénateur Claude Dilain, en 2013, "Les copropriétés très dégradées".

Différentes interventions législatives ont déjà permis de définir deux cadres d'intervention pour traiter les copropriétés :

- un cadre judiciaire avec des procédures d'audit, de mise sous tutelle ou aboutissant au constat de carence du syndicat des copropriétaires autorisant ensuite une expropriation ;
- un cadre administratif permettant de mettre en place un accompagnement financier et technique renforcé des copropriétés par le biais de dispositifs opérationnels comme l'"OPAH copropriété" et le plan de sauvegarde, pilotés selon les cas par les collectivités ou le préfet.

La mise en place du Programme national de rénovation urbaine (PNRU) ainsi que du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ont également permis de mobiliser les outils de l'aménagement urbain pour traiter les copropriétés dégradées.

Pour répondre aux enjeux actuels de traitement des copropriétés dégradées, les réformes inscrites dans la loi ALUR visent principalement à :

- améliorer l'articulation entre les procédures judiciaires et l'intervention des collectivités territoriales en permettant l'implication des élus locaux ;
- mieux encadrer l'intervention du mandataire ad hoc et celle de l'administrateur provisoire et clarifier leurs compétences ;
- développer de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire pour apurer les dettes des copropriétés, redresser leur gestion, et faire exécuter les travaux nécessaires dans le cadre d'une administration provisoire renforcée sous contrôle du juge ;
- permettre la création des Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCD) dont le

but est d'enrayer le processus d'indignité et de dégradation du bâti ;

- adapter la procédure du plan de sauvegarde et autoriser l'expropriation des seules parties communes au profit de la commune, de l'EPCI ou d'un opérateur désigné par eux.

La procédure d'alerte ou de mandataire ad hoc

(ALUR : art. 63 / loi du 10.7.65 : art. 29-1 A, 29-1 B, 29-1 C)

■ Réforme de la procédure

La procédure d'alerte permet au juge de désigner un mandataire ad hoc avec pour mission d'analyser la situation financière de la copropriété, et l'état de l'immeuble, d'élaborer des préconisations pour rétablir l'équilibre financier et d'assurer la sécurité des copropriétaires et des locataires. Cette désignation intervient lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25% des sommes exigibles, soit à un stade où il paraît encore possible de remédier aux difficultés des copropriétés sans intervention lourde. Le syndic, après en avoir informé le conseil syndical, saisit le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi en référé par des copropriétaires représentant 15% des voix ou par un créancier, si sa facture est restée impayée depuis plus de six mois et le commandement de payer infructueux.

Pour en améliorer l'efficacité, il est prévu :

- un seuil de déclenchement de la saisine du juge par le syndic à 15% (au lieu de 25%), pour les copropriétés de plus de deux cents lots ;
- une saisine plus large du juge en l'absence d'action du syndic dans le délai qui lui est imparti. La saisine est ouverte au maire de la commune, au président de l'EPCI, au préfet ou au procureur de la République.

Le juge doit déterminer la mission du mandataire et, sa rémunération. Ses modalités d'intervention seront fixées par décret.

Afin d'inciter les syndics et les créanciers à utiliser cette procédure avant que les difficultés ne deviennent irrémédiables, la rémunération du mandataire ne leur est plus imputée quand ils sont à l'origine de la saisine (sauf en cas de manquements ou de litiges). Le juge précise et motive spécialement dans son ordonnance l'imputation des frais entre le syndicat et les autres parties, ou le partage des frais entre eux.

Les procédures du mandataire ad hoc et d'administration provisoire sont articulées : si le syndicat a fait l'objet de la procédure d'alerte, le mandataire peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après avoir entendu le conseil syndical.

Le mandataire qui constate d'importantes difficultés financières et de gestion, peut saisir le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire. Le syndic est tenu de fournir tous les documents demandés par le mandataire nécessaires à sa mission dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'ordonnance du juge au syndic. Le mandataire peut obtenir du maire ou du préfet, les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat. Il peut saisir le juge des difficultés dans l'exercice de sa mission. L'assemblée générale doit être tenue dans un délai de six mois suivant la remise du rapport du mandataire, (délai réduit à trois mois si des mesures urgentes s'avèrent nécessaires). Si elle n'intervient pas dans les délais, le syndic convoque une assemblée générale extraordinaire.

Le procès-verbal de l'assemblée générale qui statue sur les résolutions de mise en œuvre du rapport du mandataire est notifié par le syndic aux parties à l'origine de la procédure, au juge et au mandataire ad hoc. En l'absence de notification dans le délai de six mois, les parties ou le mandataire ad hoc peuvent saisir le juge aux fins d'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale et de désigner un administrateur provisoire.

■ Professionnalisation des mandataires ad hoc

Les personnes physiques ou morales qui peuvent être désignées comme mandataires ad hoc sont les administrateurs judiciaires inscrits sur une liste (CCH : L.811-2) et, à titre exceptionnel, par décision spécialement motivée, les personnes justifiant d'une expérience et d'une qualification particulières (1).

Les mandataires ne doivent pas avoir eu des liens directs ou indirects, au cours des cinq années précédentes avec les différentes parties (avoir perçu une rétribution du syndic ou du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure ; avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné,...).

Enfin, les mandataires ad hoc ne peuvent être désignés syndic à l'issue de leur mission.

L'administration provisoire

(ALUR : art. 64 / loi du 10.7.65 : art. 29-1 à 29-10)

Avec l'accroissement des difficultés des copropriétés, les TGI sont de plus en plus fréquemment saisis pour désigner des administrateurs provisoires : ainsi, 701 demandes ont été dénombrées en 2010, contre 381 en 2002.

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat ne peut pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du TGI, statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire. Il ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15% des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République. Le président du TGI charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

La procédure d'administration provisoire est modifiée et de nouveaux outils sont mis à la disposition de l'administrateur afin de lui permettre de gérer la pluralité de ses missions et d'organiser la restructuration des syndicats.

■ Réforme de la procédure

La possibilité de saisine du juge en vue de la désignation d'un administrateur provisoire est élargie au maire, au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, au préfet ainsi qu'au mandataire ad hoc désigné.

La mission de l'administrateur provisoire peut être modifiée, à tout moment, par le juge, sur demande du maire, du président de l'EPCI, ou de l'administrateur provisoire désigné en cas d'absence de syndic alors qu'auparavant seul l'administrateur provisoire, les copropriétaires, le procureur de la République ou le préfet pouvaient effectuer cette demande.

Un administrateur provisoire peut être nommé pour liquider les dettes d'un syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat. La personnalité morale du syndicat exproprié ou dissous subsiste pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le juge mette fin à la mission de l'administrateur provisoire. Pour les besoins de liquidation des dettes, les dispositions relatives à l'administration provisoire sont applicables dans des conditions qui seront précisées par décret en Conseil d'État.

■ Professionnalisation de l'administrateur provisoire

Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.

Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste officielle ou une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

Le mandataire ad hoc peut être désigné comme administrateur provisoire, sur décision motivée du juge et après audition du conseil syndical.

Les conditions de compétences et de déontologie quasi identiques à la procédure de désignation du mandataire ad hoc sont prévues.

■ Ordonnance de désignation et conséquences

Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire est portée à la connaissance des copropriétaires et au procureur de la République, au maire, au préfet et au président de l'EPCI. Les rapports de l'administrateur provisoire sont portés à la connaissance des copropriétaires. Ils peuvent être adressés sur demande, par le greffe du Tribunal de grande instance aux personnes mentionnées ci-dessus.

L'ordonnance de désignation suspend pour une période de douze mois, l'exigibilité des créances antérieures, autres que publiques et sociales. Auparavant, la suspension devait être demandée au juge, par période de six mois. Elle peut être prorogée par le juge jusqu'à 30 mois (procédure de référé).

Par ailleurs, elle interrompt ou interdit toute action en justice des créanciers tendant à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ou à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent due précédemment.

Elle arrête ou interdit également les procédures d'exécution de la part de ces créanciers, ainsi que les procédures de distribution, et suspend l'application de majorations ou de pénalités de retard contractuelles, ainsi que la résolution de plein droit d'un contrat.

Le juge peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées, sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Ces conséquences sont applicables aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si le prêteur bénéficie d'une délégation du syndic l'autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par l'ordonnance de désignation.

■ Missions de l'administrateur provisoire

Recensement des créances

La procédure de recensement des créanciers est organisée afin d'établir l'état des dettes du syndicat.

Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leur créance.

À partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires déclarent leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'État.

Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire en établit la liste et la publie. À compter de la publication de celle-ci, les créanciers disposent d'un délai de deux mois pour contester son contenu auprès du président du TGI.

Les créances non déclarées régulièrement dans les délais sont inopposables à la procédure.

Mise en place du plan d'apurement des dettes

L'administrateur établit le plan d'apurement pour une durée de cinq ans prorogeable.

Le projet d'échéancier est notifié aux créanciers, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire part de leurs observations et formuler individuellement des propositions de remise de dettes. L'administrateur provisoire notifie ensuite le plan définitif aux créanciers et au conseil syndical. Les créanciers disposent d'un délai de deux mois pour saisir le juge d'une contestation. À défaut de contestation, le juge homologue le plan à la demande de l'administrateur provisoire et l'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.

La notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien des dispositions de suspension de l'exigibilité des créances. Ce plan d'apurement est mis en œuvre par le syndic à l'achèvement de la mission de l'administrateur provisoire.

Si la situation financière du syndicat évolue, ce plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du juge saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15% des voix, les créanciers, le syndic ou l'administrateur provisoire.

Dès lors que cela ne compromet pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires de bonne foi des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.

Cession d'actifs

Afin de diminuer la dette du syndicat, l'administrateur, autorisé par le juge, peut céder les actifs du syndicat (locaux ou foncier non bâti), et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. L'administrateur provisoire, pour étayer cette demande, produit un rapport faisant état de l'évaluation des biens cessibles et consignait l'avis du conseil syndical. La durée de l'autorisation fixée par le juge ne peut être supérieure à cinq ans. Si la cession des actifs est réalisée dans ce délai, elle conduit à la modification de l'échéancier des appels de fonds prévu par le plan d'apurement des dettes.

Effacement de dettes

Pour l'élaboration du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut demander au juge, l'effacement partiel ou total des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires après évaluation de leur montant et en l'absence d'actifs pouvant être cédés.

Le juge peut effacer tout ou partie des dettes. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes, qui est ensuite homologué par le juge. Le jugement ordonne également la mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.

Syndicats secondaires ou division

Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut décider, sur proposition de l'administrateur, la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ou la division du syndicat, afin de créer des entités dont la gestion serait soutenable.

La division en volumes est strictement encadrée. Le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais de la copropriété. L'expert établit, après consultation du maire et/ou du président de l'EPCI, que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes sans parties communes indivises et fonctionner de façon autonome.

Le rapport de l'administrateur provisoire reprend l'avis du conseil syndical et précise les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution d'un syndicat secondaire. Il dresse un état des créances et des dettes du syndicat ainsi que leur répartition et parallèlement, détermine le plan d'apurement des dettes transmises à chacun des syndicats créés par la division. Ce plan, une fois validé, s'impose aux syndicats créés à l'issue de la division. La répartition des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat.

Si des travaux préalables sont nécessaires pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser ces travaux aux frais des copropriétaires.

Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire :

- homologue les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution de syndicats secondaires ;
- emporte dissolution du syndicat initial ;
- désigne la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic, pour chaque syndicat des copropriétaires né des divisions ou chaque syndicat secondaire.

Travaux autorisés par le juge

Pour tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété et modifiant la répartition des charges, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à :

- modifier le règlement de copropriété. Il peut également autoriser par la même décision l'individualisation du chauffage et les travaux ;
- céder à titre gracieux à la commune ou à l'EPCI compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

Articulation entre l'administration provisoire et le plan de sauvegarde

L'administrateur provisoire peut proposer au préfet d'initier un plan de sauvegarde. Lorsque la démarche est engagée, l'administrateur provisoire est membre de plein droit de la commission d'élaboration.

Lors de l'élaboration ou en cours d'exécution d'un plan de sauvegarde, si l'administrateur provisoire constate que des mesures de ce plan sont en contradiction avec la mission qui lui est confiée par le juge, il en informe les autorités compétentes qui peuvent, soit modifier le plan de sauvegarde, soit demander au juge de modifier le contenu de la mission de l'administrateur provisoire.

L'administrateur provisoire peut signer toute convention financière en vue de l'attribution de subventions au syndicat des copropriétaires.

L'administration provisoire " renforcée "

(ALUR : art. 64 / loi du 10.7.65 : art. 29-11 à 29-15)

La possibilité d'une administration provisoire " renforcée " est instaurée lorsque la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires pour la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété. Les conditions de recours à cette procédure et sa mise œuvre sont précisées.

Conclusion de la convention

Le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire " renforcée ", sur saisine motivée du maire, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, du préfet ou de l'administrateur provisoire déjà désigné.

Concomitamment, il autorise l'administrateur à conclure une convention pour une durée déterminée, au nom du syndicat avec un ou plusieurs opérateurs, afin de leur confier certaines missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux défini par l'administrateur et la mise au point du plan de financement. Les modalités de

rémunération de l'opérateur sont à la charge des copropriétaires (1). Cette rémunération ouvre droit à l'Allocation logement (AL) pour les copropriétaires occupants à compter du 1^{er} janvier 2015.

L'opérateur peut être notamment un Établissement public d'aménagement, l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), un Établissement public local de rénovation urbaine, un organisme HLM ou une SEM.

Mise en œuvre de la convention conclue avec l'opérateur

La convention, une fois signée, est homologuée par le juge pour garantir les droits des copropriétaires. La décision du juge est notifiée aux parties intéressées, ainsi qu'au maire, au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat et au préfet.

La convention prend fin à l'expiration du terme fixé au contrat et son exécution peut se poursuivre même si la mission de l'administrateur provisoire est terminée.

La mission de l'opérateur ne peut prendre fin de façon anticipée que sur décision du juge. La convention prévoit les modalités d'indemnisation de l'opérateur qui a engagé des fonds pour la réalisation des travaux prévus par la convention en cas de résiliation anticipée prononcée par le juge.

Le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat peut à tout moment engager la procédure de carence (CCH : L.615-6). La conclusion de la convention est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit.

Quand la mission de l'opérateur prévoit la réalisation d'une division du syndicat, la convention détermine la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats créés. Chaque syndicat est subrogé, chacun pour ce qui le concerne, dans les droits et obligations conventionnelles du syndicat dissous selon les modalités prévues par la convention.

Travaux supplémentaires demandés à l'opérateur

Le juge saisi par des copropriétaires représentant 15% des voix, peut autoriser l'administrateur provisoire à inclure dans le contrat de l'opérateur la réalisation de travaux d'amélioration.

Une fois la copropriété redressée, sur autorisation du juge, le syndic peut conclure un avenant à la convention en vue de confier à l'opérateur des travaux supplémentaires votés par l'assemblée générale.

Le juge peut également :

- suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux à la demande de l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15% des voix quand l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde,
- autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées au fonds de prévoyance pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante.

Les opérations de requalification des copropriétés dégradées

(ALUR : art. 65, 66, 67 / CCH : L.741-1 et L.741-2 / CU : L.321-1-1, L.321-29)

Le redressement d'une copropriété avec la mise en œuvre des seules procédures judiciaires n'est bien souvent pas possible, notamment du fait de la faiblesse des ressources des copropriétaires occupants. Il est à la conjonction de problèmes sociaux, juridiques, urbains ou financiers, et nécessite la mobilisation des moyens importants de l'État, de ses opérateurs et des collectivités territoriales. Sont en conséquence créées les ORCD dont le but est d'enrayer le processus d'indignité et de dégradation du bâti. La loi en précise la notion, les objectifs, le cadre d'intervention et les actions devant être conduites en parallèle.

■ Définition des Opérations de requalification des copropriétés dégradées

Ces ORCD peuvent être conduites à l'initiative de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat. Elles font l'objet d'une convention entre les personnes publiques fixant les actions à mener en parallèle : acquisition, travaux et portage de lots, plan de relogement et accompagnement social des occupants, mesure de police de l'habitat indigne, recours aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, au plan de sauvegarde et à la procédure d'administration renforcée ou la mise en œuvre d'opérations d'aménagement. L'opération de requalification peut également donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé assortie de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien établi par le maire ou le préfet. Pour obtenir la réalisation de ce rapport, le vendeur peut se prévaloir des dispositions de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations (art. 25-1 A).

■ Opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national

L'Etat peut déclarer d'intérêt national une ORCD et en confier la conduite à un EPF après avis de son conseil d'administration. L'avis est réputé favorable en l'absence de réponse dans un délai de trois mois. La conduite de l'opération comporte la coordination des personnes publiques signataires et la réalisation de tout ou partie des actions définies à l'article L.741-1 (acquisition, travaux et portage de lots...). En Île-de-France, l'EPF peut bénéficier du concours de l'AFTRP.

L'ORCD peut être d'intérêt national lorsque :

- l'opération de requalification présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements,
- le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde, le droit de préemption urbain renforcé est instauré et la commune

s'est engagée formellement à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national.

L'État en définit le périmètre par décret en Conseil d'État pris après avis du préfet de région et consultation des communes ainsi que, le cas échéant, des EPCI compétents en matière d'habitat.

Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements, le préfet, sur proposition de l'établissement public chargé de réaliser l'opération, peut user des prérogatives issues de la loi relative au Droit au logement opposable (DALO), de même que le maire et le président de l'EPCI signataires de la convention peuvent user de leurs prérogatives leur permettant de désigner ces personnes à un organisme bailleur et, en cas de refus, de procéder à l'attribution d'un logement.

Afin de faciliter la mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne, quand l'EPF effectue un signalement auprès des autorités disposant des pouvoirs de police spéciale dans le cadre des actions acquisition d'un immeuble ou d'un logement qui lui sont confiées, un agent assermenté doit se déplacer dans un délai d'un mois à compter du signalement.

Destinée à financer les interventions foncières des EPF, la Taxe spéciale d'équipement (TSE) pourra également être utilisée pour le financement des ORCD dans la limite de cinq euros par habitant (CGI : art. 1607 ter).

La procédure de carence

(ALUR : art. 72 / CCH : L.615-6, L.615-7, L.615-8, L.615-9)

La procédure de carence a été créée par la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et réformée par la loi du 25 mars 2009.

Cette procédure, mise en place pour acquérir les copropriétés " non redressables ", a été très peu utilisée du fait d'un certain nombre de freins : délai trop long entre le constat de carence et la prise de possession, effets juridiques insuffisants de la carence, notamment pour ce qui concerne le montant de l'indemnité d'expropriation.

Depuis 2009, deux copropriétés ont fait l'objet d'un état de carence, à Uckange (Moselle) et à Nancy (Meurthe-et-Moselle).

Pour rappel, l'état de carence est déclaré, lorsque le syndicat des copropriétaires est dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants. La procédure peut désormais être ouverte en cas de risques pour la santé des occupants.

Cette déclaration permet à l'autorité publique d'acquérir par expropriation des immeubles en copropriété.

Les mesures adoptées visent à améliorer la procédure pour la rendre plus efficace et plus rapide au regard des situations d'urgence qu'elle a vocation à traiter. L'enchaînement des étapes de la procédure est revu et des délais de mise en œuvre réduits.

■ Ordonnance de carence

Actuellement le président du TGI, saisi par le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, peut désigner un ou plusieurs experts chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre. La saisine peut aussi être effectuée, après accord du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, par le préfet, le syndic, l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat.

Désormais, les experts sont chargés de constater, la répartition des dettes entre les copropriétaires, l'état des parties communes, ainsi que la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. L'expert est tenu de signaler en annexe à son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes. La présence ou l'absence d'annexe ne peut être invoquée pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l'expertise. Les experts sont tenus de rendre leurs conclusions dans un délai fixé par le juge qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois.

La notification des conclusions de l'expertise vaut signalement à l'autorité publique compétente (le maire, le préfet ou le cas échéant, le président de l'EPCI) pour la prise d'un arrêté relevant des mesures de police spéciales de l'habitat du maire ou du préfet.

Au vu des conclusions de l'expertise, comme dans le droit actuel, le juge prononce l'état de carence par ordonnance et désigne le cas échéant, un administrateur provisoire pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

L'ordonnance de déclaration de l'état de carence est notifiée à l'organisme payeur des aides au logement.

Pour que le projet d'appropriation publique soit élaboré en même temps que le dossier servant à la saisine du juge, le maire ou le président de l'EPCI à l'origine de la saisine du juge, doit présenter pour information à l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale le projet simplifié d'acquisition publique. Il vise soit l'expropriation des parties communes, soit la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné, de façon concomitante. Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût, un plan de relogement des occupants concernés et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation.

Au cours de la première assemblée délibérante suivant l'ordonnance du président du TGI, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information en amont et des conclusions de l'expertise. Il le met à disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations pendant une

durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire.

La personnalité morale du syndicat subsiste après l'expropriation pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le président du TGI mette fin à la mission de l'administrateur provisoire.

Le syndicat des copropriétaires ou le syndic peut contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire, dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'ordonnance de carence.

La procédure d'état de carence peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire.

L'expropriation suite à état de carence

(ALUR : art. 72 et 73 / CCH : L.615-7, L.615-8, L.615-9 et L.615-10 / Code civil : art. 2374)

■ Indemnité d'expropriation

L'indemnité d'expropriation est fixée selon les règles du Code de l'expropriation. Cependant, la valeur des biens est désormais appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés de polices spéciales (insalubrité : CSP : L.1331-26 et péril : CCH : L.511-2). Cette mesure doit permettre de limiter le coût de l'expropriation pour la collectivité, puisque l'indemnité est calculée au plus proche de la valeur du bien et non en prenant en compte la seule valeur locative du marché.

Pour les propriétaires occupants, l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant ouvre droit aux AL à compter du 1^{er} janvier 2015 (CSS : L.542-1 à L.542-9 et L.831-1 à L.835-7). Il s'agit, par cet article, de faciliter le règlement des indemnités d'occupation dues par les propriétaires occupants dans l'attente d'un relogement.

■ Dispositif expérimental d'expropriation des parties communes en copropriété

(CCH : L.615-10)

Une possibilité d'expropriation des parties communes plutôt que l'intégralité de l'immeuble est instaurée à titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi. Dans ce cas, le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (L.13-10) est applicable. L'exproprié peut demander au juge l'emprise totale, si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, quand l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble. L'objectif de ce dispositif est de réduire le coût par rapport à celui de l'expropriation portant sur la totalité de l'immeuble.

■ Modalités d'expropriation

Lorsque le projet prévoit l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'EPCI compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ces biens

d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner l'opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.

Au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, l'état descriptif de division de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas.

Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division est attaché un droit d'usage des biens d'intérêt collectif (parties communes) en contrepartie duquel, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Les propriétaires des biens privatifs sont également tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur.

Cette redevance, dont les modalités de révision sont prévues par décret, permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, à l'amélioration et à la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs (décret à paraître). Elle ouvre droit à l'allocation logement pour les propriétaires occupants à compter du 1^{er} janvier 2015.

L'opérateur est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation de ces biens. Il est responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes. Il réalise un diagnostic technique des parties communes, établit un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans et provisionne dans sa comptabilité des sommes en prévision de la réalisation des travaux. Le droit de préemption urbain renforcé peut lui être délégué.

■ Expropriation totale

En cas de déséquilibre financier important, l'opérateur peut demander à la commune ou à l'EPCI compétent en matière d'habitat, à l'origine de l'expérimentation, de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble. Un nouveau projet d'appropriation publique doit être approuvé.

■ Retour possible au statut de la copropriété

Après avis favorable des propriétaires des biens privatifs et de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation, l'immeuble peut faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur. Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire (la commune ou l'EPCI) de ces biens d'intérêt collectif, calculée de la manière suivante : valeur initiale d'acquisition des parties communes majorée du coût des travaux réalisés et déduction faite du montant total des redevances versées à l'opérateur. Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété.

■ Bénéfice du privilège spécial immobilier

Le privilège spécial immobilier (Code civil : art. 2374) bénéficie à un nouveau créancier : l'opérateur d'une

procédure d'expropriation des parties communes. Si le bien vendu est assorti d'un droit d'usage sur des biens d'intérêt collectif, il est en concurrence avec le vendeur et, le cas échéant, le prêteur de deniers. Cependant, l'opérateur est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les redevances relatives au droit d'usage des biens d'intérêt collectif de l'année courante et des deux dernières années échues.

Le plan de sauvegarde

(ALUR : art. 69 et 70 / CCH : L.615-1, L.615-2, L.615-3 et L.615-4-2, L.615-5)

La procédure de plan de sauvegarde (instaurée par la loi du 14 novembre 1996 puis modifiée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains de 2000) est une procédure administrative lourde de redressement des copropriétés.

Le plan de sauvegarde est devenu l'outil destiné à traiter les difficultés les plus importantes que connaissent les copropriétés, en particulier sur le plan organisationnel et technique. Il constitue fréquemment le pendant administratif de l'administration provisoire. En 2012, 48 plans de sauvegarde étaient en cours, essentiellement en Île-de-France, et plus particulièrement en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

L'objectif de la loi est d'adapter le dispositif au contexte institutionnel pour prendre en considération les délégations de compétences et de le réformer pour tenir compte des difficultés opérationnelles (durée, association des copropriétaires à la procédure). Ainsi, le plan de sauvegarde est centré sur les copropriétés connaissant des difficultés particulièrement graves résultant notamment de leur grande complexité juridique ou technique.

■ Élaboration du plan de sauvegarde

Le plan de sauvegarde concerne un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier bâti à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, ou un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot et confronté à de graves difficultés sociales, techniques et risquant à terme de compromettre leur conservation.

La loi précise les conditions de son déclenchement. Le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires, de l'administrateur provisoire désigné, confier à une commission le soin d'élaborer un diagnostic de la situation et de proposer le plan visant à résoudre les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.

Le projet de plan est soumis à l'approbation du préfet et à l'avis du maire, du président de l'EPCI et le cas échéant du président du Conseil général (ayant conclu une délégation de compétence L.301-5-2).

Lorsque le projet de plan porte sur des immeubles soumis à la loi du 10 juillet 1965 :

- le projet de plan proposé par la commission puis le plan approuvé par le préfet sont adressés pour information au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ou à l'administrateur provisoire (le cas échéant) ;
- le syndic, dès la réception du plan approuvé, inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, les mesures préconisées par le plan ; si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale extraordinaire ;
- faute de réunion de l'assemblée générale ou en cas de non-adhésion au plan de sauvegarde et si les difficultés des immeubles compromettent la conservation de l'immeuble, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat peut saisir le juge pour qu'il nomme un administrateur provisoire ou qu'il déclenche la procédure de carence.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux immeubles appartenant en totalité aux organismes HLM (CCH : L.411-2).

■ Contenu du plan de sauvegarde

Le plan de sauvegarde fixe désormais les mesures nécessaires pour redresser la situation financière de la copropriété, ainsi que les mesures nécessaires pour réaliser ou faire réaliser par un tiers les travaux de conservation ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement.

Il fait l'objet d'une convention de mise en œuvre entre les personnes de droit public compétentes, l'administrateur provisoire si l'immeuble fait l'objet de cette procédure et, le cas échéant, les personnes privées intéressées. Cette convention précise l'échéancier des mesures du plan de sauvegarde, les conditions de leur financement, les modalités d'intervention des différents opérateurs mandatés et leur articulation avec la mission de l'administrateur provisoire. Elle précise également les modalités d'évaluation du plan de sauvegarde ainsi que les modalités de suivi de la copropriété au terme du plan.

Le préfet désigne (au sein de la commission ou à l'extérieur de celle-ci), un coordonnateur chargé de veiller au bon déroulement du plan. Ce dernier peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas les engagements contenus dans le plan. Si une procédure judiciaire est ouverte (administration provisoire, administration provisoire renforcée), il veille à l'articulation du plan de sauvegarde avec la mission de l'administrateur provisoire et, le cas échéant, avec le contrat de l'opérateur. Le coordonnateur établit un rapport de sa mission.

Le préfet peut, après évaluation et consultation de la commission chargée de l'élaboration du plan et dans les mêmes conditions que pour l'élaboration de ce plan, modifier le plan de sauvegarde initial lors de la nomination d'un administrateur provisoire ou prolonger le plan, par période de deux ans, si le redressement de la copropriété le nécessite.

La composition de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde est la suivante : en plus des membres actuels (le préfet qui la préside, le maire de la commune, le président du Conseil général), cette commission comprend désormais le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, le président du conseil syndical, ou leurs représentants, et, le cas échéant, l'administrateur provisoire. Quand la copropriété n'a pas de conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un représentant chargé de la représenter au sein de cette commission.

Le préfet peut en confier la présidence au maire ou au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, quand l'un d'eux en est à l'initiative.

■ Obligations du syndic

Le syndic met à la disposition du préfet, du maire, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat et de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde, les documents nécessaires à son élaboration, sa mise en œuvre et son évaluation :

- ces prestations ne peuvent donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques au profit du syndic,
- le défaut de communication des pièces engage la responsabilité du syndic et peut donner lieu aux sanctions disciplinaires prévues par la loi Hoguet (loi du 2.1.70).

Les outils de démembrement de propriété

(ALUR : art. 68 / CCH : L.252-1 à L.252-6 et L.253-1-1, L.253-2 et L.253-5)

Pour assurer la réalisation de travaux dans les copropriétés dégradées, plusieurs outils existent (les aides financières de l'Anah, les mesures de police de l'habitat indigne, le portage immobilier). Deux procédures existantes doivent permettre d'offrir des solutions alternatives à la réalisation de travaux à la place des copropriétaires occupants ou bailleurs modestes et de bonne foi sans pour autant racheter ou exproprier les lots : le bail à réhabilitation et le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit. Ces outils sont adaptés au fonctionnement des copropriétés dégradées et le statut du preneur du bail à réhabilitation ou du bail à usufruit est précisé.

■ Bail à réhabilitation

(CCH : L.252-1 à L.252-6)

Application à l'immeuble en copropriété du bail à réhabilitation

Le mécanisme du bail à réhabilitation est désormais applicable aux immeubles soumis au statut de la copropriété, il peut, dans ce cas, s'appliquer à un ou plusieurs lots.

Si le bail à réhabilitation porte sur plusieurs lots, le preneur est de droit le mandataire commun et peut recevoir plus de trois délégations de vote des bailleurs (dérogations à la loi du 10.7.65 : art. 22 I et 23).

Le preneur supporte seul toutes les charges relatives aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration, ainsi que les dépenses de travaux (loi du 10.7.65 : art. 14-1 et 14-2). Il doit disposer d'un mandat exprès du bailleur pour voter sur les décisions relatives à des travaux de toute nature qui ne sont pas mis à la charge du preneur par le contrat de bail à réhabilitation ou dont le paiement n'incombera pas à titre définitif au preneur.

Le bail à réhabilitation précise la répartition des charges en fin de bail et le sort des avances et provisions appelées pendant la durée du bail, ainsi que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires.

Les dispositions relatives à la protection des occupants prévues au CCH (L.353-7 et L.353-16) sont applicables aux occupants au moment de la conclusion du bail à réhabilitation.

Procédure de fin de bail

- Possibilité offerte au bailleur

Six mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut, s'il est occupant, informer le preneur de son intention de prolonger le bail à réhabilitation, par lettre recommandée avec AR. Dans le même délai, le bailleur qui n'est pas occupant peut proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme du bail à réhabilitation.

Les notifications doivent reproduire le texte de l'article L.252-5 et L.252-4 II du CCH.

Ces informations sont rappelées par le preneur au bailleur et au locataire, un an avant l'expiration du bail à réhabilitation.

- Obligation du preneur

Trois mois avant la fin du bail à réhabilitation, le preneur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le bailleur et qui remplit les conditions de ressources, la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités (les conditions de ressources seront fixées par décret à paraître).

Le non-respect de cette obligation par le preneur est inopposable au bailleur.

Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer au bailleur l'immeuble libre de location et d'occupation.

- **Obligation du locataire**

Le locataire qui n'a ni conclu le contrat de location proposé par le bailleur, ni accepté l'offre de relogement faite par le preneur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation.

Le chapitre relatif au bail à réhabilitation est rendu d'ordre public.

- **Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit**

(CCH : L.253-1-1, L.253-2, L.253-5)

La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propriétaire et usufruitier. L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions pour les charges relatives à toutes les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration, ainsi que les dépenses de travaux (loi du 10.7.65 : art. 14-1 et 14-2).

Si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'usufruitier est de droit le mandataire commun (dérogation à la loi du 10.7.65 : art. 23). Il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus propriétaires (dérogation à la loi du 10.7.65 : art. 22 I). Lorsque la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots, l'usufruitier ne bénéficie pas de délégation de vote pour prendre la décision relative à la désignation et révocation des membres du conseil syndical et du syndic (loi du 10.7.65 : art. 25 c).

Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre quasiment toutes les décisions : celles relevant des articles 24, 25 à l'exclusion du n (travaux comportant transformation, addition ou amélioration), et celles de l'article 26 à l'exclusion du c de la loi du 10.7.65 (modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles) et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir un mandat exprès pour les autres décisions.

La convention d'usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions

appelées pendant la durée de la convention, ainsi que les régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires.

Les dispositions relatives à la protection des occupants prévues au CCH (L.353-7 et L.353-16) sont applicables aux occupants au moment de la conclusion de la convention d'usufruit.

Les opérations de restauration immobilière dans les copropriétés

(ALUR : art. 70 / CU : L.313-4-2)

L'opération de restauration immobilière permet d'imposer des travaux de transformation des conditions d'habitabilité à des propriétaires, à l'issue d'un processus d'enquêtes publiques. En cas de refus ou d'inexécution des travaux, les propriétaires se voient expropriés.

Cette procédure est notamment mise en œuvre par les autorités locales pour réhabiliter des copropriétés. Les travaux prescrits portent alors sur les parties communes et les parties privatives de la copropriété.

Désormais, le programme des travaux sur les parties communes est communiqué au syndic pour sécuriser juridiquement l'opération de restauration immobilière et améliorer sa mise en œuvre.

La procédure d'abandon manifeste

(ALUR : art. 71 / CGCT : L.2243-2, L.2243-3 et L.2243-4)

Lorsque le propriétaire n'engage pas les travaux de nature à faire cesser l'état d'abandon manifeste dans un délai de trois mois (six mois auparavant) à compter des mesures de publicité, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle et peut engager la procédure d'expropriation de l'immeuble.

A défaut pour lui d'engager cette procédure ou à sa demande, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le Conseil général peut s'y substituer et constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, afin de lui permettre de formuler ses observations.



Lutte contre l'habitat indigne (art. 75, 77 à 84, 94, 95)

Le logement indigne présente des risques pour la santé et la sécurité de leurs occupants et les difficultés à le résorber rendent nécessaire de renforcer les dispositifs existants et de les simplifier.

La présence de propriétaires indécents " marchands de sommeil " est un des facteurs de dégradation de la situation financière des copropriétés, puis par conséquent, de dégradation de l'état du bâti risquant de porter atteinte à la sécurité et à la santé des occupants et

des tiers. Afin de freiner leurs agissements, la loi ALUR prévoit une peine complémentaire d'interdiction d'achat d'un bien immobilier qui peut être prononcée par le juge à l'encontre des personnes faisant l'objet de certaines condamnations pénales. De nouvelles contraintes, sous forme d'astreintes, peuvent être imposées aux propriétaires afin de les amener à exécuter les prescriptions de travaux demandées par le maire ou par le préfet.

Enfin, la possibilité est donnée à l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de devenir l'acteur unique de la lutte contre l'habitat indigne.

Vers un acteur unique de la lutte contre l'habitat indigne : l'EPCI

(ALUR : art. 75 / CGCT : L.5211-9-2 / CCH : L.301-5-1-1 et L.301-5-1-2)

Cet article vise à confier au président de l'EPCI, les prérogatives détenues, par les maires des communes membres et par le préfet, en matière de polices spéciales de l'habitat.

■ Transfert de prérogatives du maire au président de l'EPCI

Les prérogatives du maire en matière de polices spéciales (polices relatives à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs / CCH : L.129-1, à la sécurité des immeubles recevant du public / CCH : L.123-1 et aux immeubles menaçant ruine / CCH : L.511-1) sont automatiquement transférées au président de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat.

Ce transfert ne remet pas en cause la compétence du maire en matière de police générale (CGCT : L.2212-2).

En cas d'opposition d'un maire, ce transfert peut intervenir pour les seules communes volontaires. Les maires disposent en effet de la faculté de s'opposer par notification, au transfert dans un délai de six mois suivant la date à laquelle les compétences sont transférées à l'EPCI. Il est alors mis fin au transfert pour les communes dont les maires ont notifié leur opposition.

Dans ce cas, le président de l'EPCI peut éventuellement renoncer au transfert sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité. Il notifie sa renonciation à chacun des maires des communes, membres dans un délai de six mois à compter de la réception de la première notification d'opposition. Le transfert des pouvoirs de police prend fin à compter de cette notification (CGCT : L.5211-9-2 III).

Les transferts interviennent à l'expiration des délais d'opposition et de renonciation qui suivent la prochaine élection du président de l'EPCI suivant promulgation de la loi.

Pour l'exercice des polices transférées, les maires des communes, membres de l'EPCI mettent les services ou parties de services des communes à la disposition du président de l'EPCI. Une convention entre les maires ayant transféré leurs attributions et le président de l'EPCI fixe les conditions dans lesquelles ces services sont mis à disposition (CGCT : L.5211-9-2 VII).

Ces dispositions sont également applicables dans le cas des métropoles, hors métropole de Lyon. En effet, ces métropoles sont des EPCI. De plus, la métropole peut déléguer tout ou partie de ses compétences en matière d'habitat au conseil de territoires, celui-ci lui est substitué pour les polices spéciales de l'habitat. Dans ce cas, le

président de la métropole délègue les prérogatives du maire au président du conseil de territoires.

■ Compétence du président de la métropole de Lyon

(CGCT : L.3642-2 I 9 et CCH : L.301-5-1-1)

Concernant la métropole de Lyon, son président est compétent en matière de polices spéciales du maire (polices relatives à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs, à la sécurité des immeubles recevant du public et aux immeubles menaçant ruine (CGCT : L.3642-2)). Il peut recevoir délégation du préfet si il a conclu avec l'État une convention de délégation de compétence en matière d'habitat (sur le fondement de l'article L.3641-5 du CGCT) (CCH : L.301-5-1-1).

■ Délégation du préfet au président de l'EPCI

(CCH : L.301-5-1-1)

Le préfet peut déléguer au président de l'EPCI à fiscalité propre, ses prérogatives en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat, après avis du directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS).

La délégation porte sur les pouvoirs de police suivants : locaux impropres à l'habitation (CSP : L.1331-22), locaux suroccupés du fait du logeur (CSP : L.1331-23), dangereux en raison de l'utilisation (CSP : L.1331-24), insalubres (CSP : L.1331-26 et L.1331-27 à L.1331-30) et danger imminent sur locaux insalubres (CSP : L.1331-26-1). Cette délégation n'intervient qu'à deux conditions cumulatives :

- les maires des communes membres de l'EPCI ont transféré leurs prérogatives en matière de polices spéciales,
- l'EPCI à fiscalité propre a signé avec l'État une convention de délégation (CCH : L.301-5-1). Ceci suppose que l'EPCI dispose d'un Programme local de l'habitat (PLH).

La délégation porte sur le territoire des communes pour lesquelles les maires ont transféré leurs prérogatives au président de l'EPCI.

Le préfet ne peut déléguer les polices visant la lutte contre le saturnisme, le traitement de l'amiante et l'urgence sanitaire, en raison de leurs implications en matière de santé publique.

Ces dispositions sont également applicables aux métropoles lorsqu'elles ont conclu une convention de délégation de compétence en matière d'habitat (CGCT : L.5217-2 II ou III, L.5219-1 VI ou L.3641-5 pour la métropole de Lyon).

■ Modalités d'exercice par l'EPCI des compétences transférées ou déléguées

(CCH : L.301-5-1-1)

Les conditions dans lesquelles le président de l'EPCI exerce les prérogatives transférées et déléguées font l'objet d'une convention signée, d'une part, avec les maires des communes membres de l'EPCI et, d'autre part, avec le préfet et le directeur de l'ARS. Cette convention, qui tient compte du PLH, du projet régional de santé et

des contrats locaux de santé, précise notamment les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne, les moyens humains et financiers prévisionnels, les conditions du recours aux services de l'État, de mise en place de dispositifs d'observation, de son évaluation et de son exécution dans le cadre d'un rapport annuel. Les arrêtés et mesures pris en application de la délégation du préfet lui sont notifiés ainsi qu'à l'ARS.

En cas de défaillance du propriétaire, le président de l'EPCI procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants. Pour cette deuxième mission, il peut désigner l'occupant à reloger ou héberger à un organisme HLM et en cas de refus, procéder à l'attribution directement (CCH : L.521-3-3).

Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au relogement des occupants sont recouverts par l'EPCI comme en matière de contributions directes et sont garanties par le privilège immobilier spécial.

Le président de l'EPCI auquel le préfet a délégué ses prérogatives en matière de polices spéciales exerce celles-ci dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux. Le responsable du service intercommunal est compétent pour établir le rapport motivé qui, en matière d'insalubrité, est présenté au Conseil de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) (CSP : L.1331-26).

■ Carence du président de l'EPCI

Compétences transférées (CGCT : L.5211-9-2 VI)

En cas de carence du président de l'EPCI, sur les polices relatives à la sécurité des immeubles recevant du public (CCH : L.123-1) et aux immeubles menaçant ruine (CCH : L.511-1) transférées par le maire, le préfet peut se substituer au président de l'EPCI, après mise en demeure restée sans résultat (CGCL : L.2215-1).

Dans ce cas, les frais afférents aux mesures prises par le préfet sont à la charge de l'EPCI défaillant.

Lorsque la carence du président de l'EPCI porte sur le transfert de la police relative à la sécurité des immeubles collectifs (CCH : L.129-1), le préfet se substitue à l'EPCI dans les mêmes conditions que celles dans lesquelles le préfet se substitue au maire qui, en tant qu'agent de l'État, refuse ou néglige d'accomplir un acte (CGCL : L.2122-34).

Le remboursement des frais exposés par le préfet reste à sa charge.

Compétences déléguées (CCH : L.301-5-1-1)

En cas de carence du président de l'EPCI sur les compétences déléguées, le préfet se substitue à lui dans les mêmes conditions qu'il se substitue au maire, après mise en demeure restée sans résultat (CGCL : L.2122-34).

■ Conventions de transfert et de délégation

Les conditions et les modalités du transfert des compétences par les maires à l'EPCI et de la délégation du préfet aux EPCI sont précisées par convention entre les parties. Celle-ci fixe par exemple, les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne sur le périmètre de l'EPCI, les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à la mission et la coordination des services locaux concernés, et de recours aux services de l'État et les dispositifs d'observation et d'évaluation. Cette convention doit tenir compte du PLH, du projet régional de santé et des contrats locaux.

Les arrêtés et mesures sont notifiés au préfet ainsi qu'au directeur de l'ARS.

■ Délégation du préfet au maire

(CCH : L.301-5-1-2)

Le préfet a également la possibilité de déléguer ses compétences, à leur demande, aux maires des communes membres d'un EPCI et disposant d'un Service communal d'hygiène et de santé (SCHS). Le maire exerce les prérogatives du préfet au nom et pour le compte de l'État dans des conditions précisées par voie de convention signée entre le préfet et l'ARS. Cette convention tient compte du projet régional de santé, du PLH et du contrat local de santé. La loi précise le contenu de la convention. Le maire, dans ce cas, supporte les obligations de travaux d'office et assure l'hébergement ou le relogement des occupants. Il peut désigner un occupant à reloger ou héberger à un organisme HLM et en cas de refus, procéder à l'attribution directement (CCH : L.521-3-3).

Le préfet ne peut déléguer les polices visant la lutte contre le saturnisme, le traitement de l'amiante et l'urgence sanitaire, en raison de leurs implications en matière de santé publique.

Sanctions à l'encontre des " marchands de sommeil "

■ Peine complémentaire d'interdiction d'achat d'un bien immobilier

(ALUR : art. 77 / CP : L.225-19 et L.434-41 / CSP : L.1337-4 IV 3° / CCH : L.123-3 V, L.511-6 III 3°, L.551-1)

Principe

L'interdiction d'achat concerne les biens immobiliers à usage d'habitation (ou les parts immobilières) à d'autres fins que l'usage personnel, ou le fonds de commerce des hôtels meublés recevant du public et ce pendant une durée de cinq ans.

Elle peut être prononcée lorsque l'acquéreur, l'associé ou le mandataire social de la société fait l'objet d'une condamnation pénale dans les cas suivants :

- hébergement contraire à la dignité humaine (CP : L.225-14) ;
- non-respect d'un arrêté d'insalubrité ou de péril (CSP : L.1337-4, CCH : L.511-6) ;

- non-respect d'un arrêté enjoignant de mettre fin à une situation d'insécurité dans un hôtel meublé (CCH : L.123-3).

Les sociétés (civiles immobilières ou en nom collectif) dont un associé ou un mandataire social (gérant ou dirigeant) a fait l'objet d'une condamnation sont également visées, ceci afin d'éviter le recours à des structures-écrans.

Contrôle du notaire

Le notaire, à l'occasion de l'acte de vente, doit interroger le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat (CSN) pour savoir si l'acquéreur, l'associé ou le mandataire social de la société se portant acquéreur a fait l'objet d'une des condamnations visées ci-dessus.

Si c'est le cas, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat signé antérieurement est réputé nul aux torts de l'acquéreur. Le versement opéré lors de la signature reste acquis au vendeur.

La violation de cette interdiction est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende (CP : L.434-41).

Dérogation

L'interdiction d'achat n'est pas applicable si l'acquéreur atteste dans l'acte de vente que l'acquisition est destinée à une occupation personnelle. L'attestation et l'acte de vente doivent être transmis à l'administration fiscale pour éviter les fausses déclarations.

■ Peine complémentaire de confiscation de l'usufruit

(ALUR : art. 81 / CP : art. 225-19 / CSP : L.1337-4 / CCH : L.123-3 / CCH : L.511-6)

Les marchands de sommeil encourent une peine complémentaire de confiscation de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens ayant servi à commettre l'infraction. Cette peine complémentaire peut être prononcée dans les cas suivants :

- hébergement contraire à la dignité humaine ;
- non-respect d'un arrêté préfectoral relatif notamment à un logement insalubre ;
- non-respect d'un arrêté municipal relatif à un immeuble menaçant ruine ;
- non-respect d'un arrêté relatif à la sécurité d'un établissement recevant du public.

Le produit de l'usufruit du bien confisqué est liquidé et recouvré par l'État. Les sommes sont versées au budget de l'Anah.

Contraintes à l'encontre des propriétaires défaillants dans l'exécution des travaux

(ALUR : art. 79)

Pour assurer la mise en œuvre effective des mesures et travaux prescrits par arrêté, l'autorité publique compétente (maire ou préfet ou président de l'EPCI)

impose un délai de réalisation et adresse à l'issue du délai, une mise en demeure avant de faire réaliser d'office les travaux. Afin de contraindre le propriétaire à exécuter les travaux qui relèvent en premier lieu de sa responsabilité, une astreinte financière, progressive dans le temps et d'un montant modulable peut être mise à sa charge.

■ Astreinte visant à favoriser la réalisation des mesures ou travaux prescrits par les arrêtés

Règles générales (ALUR : art. 79)

Faculté est donnée aux autorités compétentes en matière de police spéciale du logement de décider d'une astreinte à l'encontre du propriétaire défaillant.

Son montant est fixé au maximum à 1 000 € par jour de retard et par arrêté. Il peut être appliqué de façon progressive dans le temps et modulé, en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution (1).

L'astreinte peut être appliquée lorsque les mesures ou travaux prescrits n'ont pas été exécutés dans le délai prévu par un arrêté relatif à :

- l'insalubrité réparable (CSP : L.1331-28) hors procédure d'urgence,
- la sécurité des immeubles menaçant ruine (CCH : L.511-1), ainsi que la sécurité des hôtels meublés (CCH : L.123-3) et des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH : L.129-1).

L'arrêté prescrivant les travaux doit prévoir que leur non-exécution dans le délai imparti expose le propriétaire au paiement de l'astreinte.

À l'issue du délai fixé par l'arrêté, une mise en demeure est adressée au propriétaire. Dans le même temps, l'autorité compétente peut fixer par arrêté, une astreinte par jour de retard, courant à compter de la notification de l'arrêté et s'appliquant jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu. Lors de la liquidation de l'astreinte (dernier terme échu), l'autorité compétente peut consentir une remise de son montant si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et si le redevable établit qu'il n'a pas pu observer le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations en raison de circonstances indépendantes de sa volonté.

Des dispositions particulières sont instaurées lorsque l'arrêté concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété (ALUR : art. 84) ou lorsqu'il concerne un immeuble en indivision (ALUR : art. 80).

Astreinte appliquée à l'occasion d'un arrêté d'insalubrité (ALUR : art. 79)

Le total des sommes demandées à l'occasion d'un arrêté d'insalubrité peut aller jusqu'à 50 000 € (CSP : L.1337-4 I) et l'astreinte peut être appliquée sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure. S'agissant d'une mesure de police du préfet, l'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne libèrent pas l'autorité compétente de son obligation d'exécuter d'office les travaux et les mesures nécessaires pour faire cesser les menaces identifiées par l'arrêté.

Le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par le privilège spécial immobilier (Code civil : art. 2374).

Les dispositions relatives à la solidarité des acquéreurs et des exploitants successifs sont applicables (CCH : L.541-1 et s.).

Après prélèvement de 4% pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont affectées en partie au budget de l'Anah (43%).

Les mécanismes de l'astreinte sont également précisés dans des conditions similaires lorsque la prescription de travaux est prévue par un arrêté de péril ou lorsqu'elle concerne la mise en sécurité d'un hôtel meublé ou les équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation. La différence principale est que, s'agissant dans ces cas d'une compétence du maire, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de la commune. Si l'arrêté est pris par le président de l'EPCI, son produit peut être recouvert au bénéfice de l'EPCI. À défaut pour le maire ou le président de l'EPCI de recouvrer l'astreinte, elle est liquidée et recouvrée par l'État. Dans tous les cas, le total des sommes demandées ne peut être supérieur à 50 000 €.

Astreinte appliquée aux copropriétés

- Arrêté pris sur l'ensemble de l'immeuble (ALUR : art. 79 / loi du 10.7.65 : art. 10-1)

Vote des travaux en assemblée générale

Lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif à la sécurité des équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation, ont fait l'objet d'un vote en assemblée générale et n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires, l'astreinte est fixée par lots et est imputable aux seuls copropriétaires concernés. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance qui indique les démarches entreprises, l'autorité publique compétente notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement.

Absence de vote en assemblée générale

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par les mêmes arrêtés de police que ceux visés ci-dessus et que le syndic des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente (loi du 10.7.65 : art. 24-8).

- Arrêté pris sur les parties communes de l'immeuble en copropriété (ALUR : art. 84 / CCH : L.543-1)

Sont concernés les arrêtés relatifs à :

- l'insalubrité (CSP : L.1331-28) ;
- la sécurité des immeubles menaçant ruine (CCH : L.511-1) ;
- la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH : L.129-1).

L'arrêté qui prescrit des mesures et des travaux dans un délai peut préciser que leur non-exécution expose les copropriétaires au paiement d'une astreinte. Une mise en demeure de procéder aux travaux est ensuite adressée par l'autorité publique compétente au syndic avec mention de l'astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par lot et par jour de retard à l'encontre des copropriétaires.

- Vote des travaux en assemblée générale

Si l'inexécution des travaux prescrits résulte de l'absence de décision du syndic des copropriétaires, le montant de l'astreinte due est notifié à chacun des copropriétaires et recouvré par l'autorité publique compétente à l'encontre de chacun d'eux. L'astreinte court à compter de la mise en demeure adressée au syndic des copropriétaires.

- Absence de vote en assemblée générale

Si l'inexécution des travaux prescrits résulte de la défaillance de certains copropriétaires à avoir répondu aux appels de fonds nécessaires, votés par l'assemblée générale des copropriétaires, l'autorité publique compétente notifie, par arrêté, le montant de l'astreinte due par chacun des copropriétaires défaillants, dont le montant court à compter de la mise en demeure adressée au syndic de la copropriété.

L'astreinte sur parties communes peut s'ajouter, le cas échéant à celle due sur parties privatives.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité publique compétente des mesures et travaux prescrits par l'arrêté, ou de sa substitution aux seuls copropriétaires défaillants (CSP : L.1331-29). L'astreinte s'ajoute dans ce cas, aux créances résultant de l'exécution d'office ou de la substitution aux copropriétaires défaillants.

Astreinte pour travaux prescrits avant l'entrée en vigueur de la loi / 26 mars 2014 (ALUR : art. 83)

Une astreinte peut être demandée pour un arrêté pris avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR et pour lesquels les travaux prescrits n'ont pas été réalisés par le propriétaire ou n'ont pas fait l'objet d'une exécution d'office.

Sont concernées les polices suivantes : l'insalubrité (CSP : L.1331-28), la sécurité des immeubles menaçant ruine (CCH : L.511-1), celle des hôtels meublés (CCH : L.123-3) et celle des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH : L.129-1).

Lorsque les travaux prescrits par un arrêté concerne un local à usage principal d'habitation, et qu'ils n'ont ni été réalisés par le propriétaire dans le délai prévu par l'arrêté, ni fait l'objet d'une exécution d'office, l'autorité compétente ayant pris l'arrêté peut mettre en demeure le propriétaire de réaliser les mesures ou les travaux dans le délai d'un mois. Dans ce cas, elle l'informe simultanément que la non-exécution des travaux dans ce délai l'expose au paiement d'une astreinte par jour de retard.

À l'issue du délai fixé par la mise en demeure, si les travaux ne sont pas réalisés, elle peut fixer par arrêté, une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre de la personne défaillante. Le montant de l'astreinte peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la fixant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Elle est fixée, liquidée et recouvrée dans les conditions propres à chaque arrêté.

Astreinte appliquée à l'indivision (ALUR : art. 80 / CCH : L.541-2-1)

Le Code civil ne prévoit pas de solidarité entre les indivisaires. Chaque indivisaire n'est tenu financièrement qu'au prorata des droits qu'il détient dans l'indivision (Code civil : art. 815-10).

En matière d'habitat indigne, une solidarité particulière est créée entre les indivisaires, à l'instar de celle déjà en place pour les acquéreurs successifs et exploitants successifs. Elle vise les arrêtés relatifs à l'insalubrité (CSP : L.1331-28), la sécurité des immeubles menaçant ruine (CCH : L.511-1), les hôtels meublés (CCH : L.123-3) et les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH : L.129-1).

Elle concerne l'astreinte mais également toutes les sommes résultant des mesures exécutées d'office, ainsi que des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

L'arrêté, notifié à chacun des indivisaires, peut préciser que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose solidairement les indivisaires au paiement d'une astreinte.

Les indivisaires sont alors solidairement tenus à son paiement.

Faute d'avoir pu identifier la totalité des indivisaires et d'avoir été en mesure de notifier l'arrêté à chacun d'entre eux, la solidarité entre les indivisaires identifiés court à compter de la publication de l'arrêté au fichier immobilier ou au livre foncier. Ce dispositif vise à favoriser le traitement des immeubles devenus insalubres en raison d'un défaut d'entretien dû à des successions non réglées.

■ Recouvrement du coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social

(ALUR : art. 84 / CCH : L.543-2)

Le coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social des travaux et mesures prescrits par les arrêtés, mises en demeure ou injonctions des autorités publiques compétentes, est à la charge des propriétaires défaillants, en plus du coût des travaux.

Ce coût, auparavant supporté par la puissance publique (commune, EPCI ou État), est estimé forfaitairement à 8% de la somme des dépenses recouvrables engagées au titre des mesures et travaux d'office.

Une liste est donnée de tous les cas possibles d'arrêté, mise en demeure ou injonction pris en application du Code de la santé publique ou du CCH. Ainsi les situations suivantes sont concernées : les travaux visant la sortie de l'insalubrité ou travaux urgents (CSP : L.1331-26, L.1331-26-1), ceux relatifs à la mise en sécurité des immeubles menaçant ruine (péril ordinaire ou imminent, CCH : L.511-1), des hôtels meublés (CCH : L.123-3) et des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH : L.129-1).

Sont également visés les travaux réalisés pour mettre fin à un danger en raison de l'utilisation faite des lieux (CSP : L.1331-24), ceux visant à traiter un danger ponctuel imminent (CSP : L.1311-4), les risques liés à la présence de plomb (CSP : L.1334-2) ou d'amiante (CSP : L.1334-16).

■ Déduction des travaux prescrits et non réalisés de l'indemnité d'expropriation

(ALUR : art. 88 / CEPUP : L.13-15)

Le montant estimé des travaux et mesures prescrits par arrêté d'insalubrité ou de péril qui n'ont pas été réalisés au terme du délai fixé est désormais déduit de l'estimation de la valeur d'un immeuble bâti. Lorsque les travaux et mesures prescrits concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété, la part des travaux et mesures déduits pour chaque lot de copropriété est effectuée au prorata de la quote-part de parties communes affectée à chaque lot.

Le montant de l'indemnité ne peut être réduit à la valeur du terrain nu, ce qui signifie que la valeur du bâtiment ne peut être nulle.

Renforcement des droits des occupants

■ Obligation pour le propriétaire d'assurer ou de prendre en charge l'hébergement temporaire des occupants

(ALUR : art. 87 / CCH : L.129-3)

Dans le cadre d'un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation, si le rapport de l'expert constate l'urgence ou la menace grave et imminente, le maire ordonne les mesures provisoires permettant de garantir la sécurité des occupants et, si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble.

Lorsque l'évacuation est ordonnée par le maire, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement provisoire des occupants (dans les conditions du CCH : L.521-1, L.521-3-1, L.521-3-2) et en cas de défaillance de sa part, de supporter les frais de l'hébergement assuré par le maire en substitution (CCH : L.521-1).

■ **Sécurisation juridique des procédures d'évacuation**

(ALUR : art. 89 / CPCE : L.411-1)

Une tentative de mise en cohérence est réalisée afin de distinguer une expulsion, mesure ordonnée par le juge, et l'évacuation, mesure de police administrative justifiée par l'urgence.

Actuellement, l'article L.411-1 du Code des procédures civiles d'exécution dispose que " sauf disposition spéciale, l'expulsion ou l'évacuation d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux ".

Ces dispositions sont incompatibles avec la mise en œuvre des procédures d'évacuation découlant des arrêtés d'interdiction d'habiter ou d'occuper les lieux. C'est pourquoi la référence à l'évacuation est supprimée dans l'article L.411-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

■ **Délais de réponse aux demandes de visite d'un agent assermenté**

(ALUR : art. 90 / loi du 12.4.00 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations : art. 25-1 A)

Lorsqu'un citoyen sollicite une visite qui relève soit de la compétence du maire (sécurité des hôtels meublés, des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation, des immeubles menaçant ruine), soit de la compétence du préfet (CSP : L.1331-22 à L.1331-30), le déplacement d'un agent assermenté pour établir un constat doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande.

Suspension de la possibilité pour le bailleur de donner congé (ALUR : art. 5 5° b / loi du 6.7.89 : art. 15)

Le bailleur ne peut donner congé dès lors qu'il a reçu :

- soit un courrier du préfet l'informant de la tenue du CODERST, en vue de déclarer l'immeuble insalubre (CSP : L.1331-26 et L.1331-27),
- soit un courrier du maire le mettant en demeure de faire les réparations nécessaires sur l'immeuble et l'invitant à présenter ses observations. Il s'agit de la procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de péril (CCH : L.511-2).

Lorsqu'aucun arrêté n'est pris, la suspension est levée à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant la réception du courrier du préfet ou du maire.

Lorsqu'un arrêté d'insalubrité ou un arrêté de péril ou encore lorsqu'un périmètre d'insalubrité est défini le texte rappelle que les protections des occupants sont alors applicables (CCH : L.521-1 et s.).

La durée du bail est également suspendue sur cette période.

DOM et habitat indigne

■ **Possibilité de reconstruire les constructions existantes dans la zone des cinquante pas géométriques**

(ALUR : art. 94 / CU : L.156-3 et L.156-4)

La reconstruction des constructions existantes est autorisée dans la zone des cinquante pas géométriques.

■ **Versement de l'aide financière prévue par la " loi Letchimy " / occupants en zone à risque naturel**

(ALUR : art. 95 / loi du 23.6.11 : art. 6)

Les conditions de l'aide financière prévue par la " loi Letchimy " pour les occupants sans titre de logements situés dans une zone à risque naturel seront fixées par une convention entre l'autorité compétente et la personne bénéficiaire.

Lutte contre les mérules

(ALUR : art. 76 / CCH : L.133-7 à L.133-9)

Jusqu'alors, aucun dispositif spécifique de lutte contre les mérules (champignon qui attaque les charpentes et les boiseries) n'existait. Sur le modèle de la réglementation applicable en matière de termites, la loi instaure un régime déclaratif : dès qu'il a connaissance de la présence de mérules dans un immeuble bâti, l'occupant (à défaut d'occupant, le propriétaire, et le syndicat de copropriété pour les parties communes) doit déclarer la contamination à la mairie. En outre, la loi met en place un zonage des lieux à risque : lorsque des foyers de mérule sont identifiés, le préfet délimite, par arrêté, les zones à risque de contamination. Sur ces zones, la démolition des bâtiments est réglementée : les bois et matériaux contaminés doivent être incinérés ou traités avant tout transport. Enfin, une protection de l'acquéreur immobilier est prévue : en cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone faisant l'objet d'un arrêté " mérules ", une information doit être fournie à l'acquéreur.

Traitement de la non-décence (art. 2, 85, 92, 93)

Le traitement des situations de non-décence des logements relève pour sa résolution, des seules relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. Si le logement loué est non-décent, il appartient au locataire de demander sa mise en conformité au bailleur. En cas de refus, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation, puis exercer son droit par les voies et moyens d'un recours devant la juridiction civile.

La loi ALUR vise à donner des moyens nouveaux aux organismes payeurs des aides au logement, ainsi qu'aux EPCI et, à défaut, aux communes, pour obliger les bailleurs à réaliser les travaux de mise en conformité et proposer des logements répondant aux caractéristiques de la décence.

La loi ALUR instaure également un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location, qui peuvent être mis en place par les communes ou EPCI compétents en matière d'habitat, pour leur permettre de mieux connaître le parc locatif sur leur territoire, d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les "marchands de sommeil". Ces dispositifs font suite à l'expérimentation menée par quelques collectivités locales dans le cadre prévu par la loi du 13 juillet 2006.

Enfin, toujours pour lutter contre l'habitat non-décent et les pratiques de "marchands de sommeil", la loi ALUR encadre la division de locaux à usage d'habitation.

Traitement de la non-décence par les organismes payeurs des aides au logement

(ALUR : art. 85 / CSS : L.542-2 et L.831-3)

La procédure relative à l'octroi et au versement de l'AL - Allocation logement familiale (ALF), ALS - est modifiée afin d'inciter les bailleurs à effectuer les travaux de mise en conformité, tout en limitant l'impact pour le locataire.

■ Le nouveau dispositif

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non-décence réalisé par l'organisme payeur, ou par un opérateur habilité par ce dernier, le droit à l'AL est maintenu durant un délai maximal de dix-huit mois pour le locataire, mais son versement est différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux de mise en conformité.

L'organisme payeur notifie le constat de non-décence du logement au propriétaire et l'informe qu'il doit effectuer sa mise en conformité pendant ce délai pour que le montant de l'AL conservé lui soit reversé.

L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le

cas où ce dernier saisit la CDC. L'information du locataire reproduit les dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 et précise l'adresse de la CDC.

L'organisme payeur informe le bailleur de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information possibles pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement.

Durant ce délai, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel (loyer et charges récupérables - AL) sans que cela puisse fonder une action du bailleur à l'égard du locataire pour l'obtention de la résiliation du bail. Le paiement partiel dans ces circonstances ne peut être considéré comme un défaut de paiement (ALUR : art. 1 / loi du 6.7.89 : art. 7). Le locataire est informé du montant de l'AL suspendu par l'organisme payeur.

Dès que les travaux sont réalisés et que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, le montant de l'AL conservé est versé au bailleur. Si la part de l'AL excède le montant du loyer et des charges récupérables, le bailleur reverse la différence au locataire.

Si les travaux n'ont pas été réalisés à l'issue du délai de dix-huit mois, l'AL conservée par l'organisme payeur est définitivement perdue pour le propriétaire bailleur qui ne peut demander au locataire le paiement de la part non perçue de loyer correspondant à l'AL non versée.

■ Prolongation du délai de dix-huit mois

Au terme de la période de dix-huit mois, si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de la décence, le droit à l'AL peut être maintenu par décision de l'organisme payeur et son montant conservé par ce dernier, à titre exceptionnel, dans des cas fixés par décret, pour une durée de six mois, renouvelable une fois.

L'AL est, le cas échéant, recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge (1). Les situations listées par la loi sont les suivantes : permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire.

Les dispositions ci-dessus, valant pour les dix-huit premiers mois, s'appliquent pour le loyer et l'AL.

■ Changement de locataire

Si la non-décence de ce même logement est à nouveau constatée alors que celui-ci est occupé par un nouveau locataire bénéficiaire de l'AL, celle-ci peut être conservée par l'organisme payeur pour une durée de six mois, éventuellement prolongée, à titre exceptionnel sur

décision de l'organisme payeur pour une durée de six mois.

A l'issue de ces délais, si les travaux de mise en conformité n'ont pas été réalisés, l'AL conservée est perdue et le bénéfice de l'AL est suspendu. Comme dans les autres cas, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel et bénéficie de la même protection.

Outre les cas mentionnés ci-dessus, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée, dans des conditions fixées par décret (1).

Ces dispositions entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2015. Cette procédure ne s'appliquera pas à Mayotte.

Autorisation préalable de mise en location

(ALUR : art. 92 / CCH : L.635-1 à L.635-11)

Les mises en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peuvent être soumises à une autorisation préalable.

L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones doivent être en cohérence avec le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le PLH.

Ce régime peut ne concerner qu'un ou plusieurs ensembles immobiliers lorsqu'ils se situent dans une zone qui ne comporte pas d'autres habitats dégradés.

Dans le cadre de ce dispositif, la charge de la preuve de la décence du logement est inversée et supportée par les bailleurs.

■ Dispositif

Pour chacune des zones géographiques, la délibération de l'EPCI ou du conseil municipal peut préciser les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable et doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation. La Caisse d'allocations familiales (CAF) et la Caisse de mutualité sociale agricole (CMSA) sont informées de la délibération.

La demande d'autorisation préalable est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté et peut être adressée par voie électronique si la délibération a prévu cette formalité. Lorsque la location est soumise à l'obligation de fournir un diagnostic technique (locations vides et locations meublées), celui-ci est annexé à la demande. Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

La mise en location d'un logement dans ces zones est subordonnée à la délivrance d'une autorisation qui peut être refusée ou soumise à conditions lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des

occupants et à la salubrité publique. La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'EPCI ou le maire vaut autorisation préalable de mise en location. Cette dernière doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et est jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la CAF, à la CMSA et aux services fiscaux.

■ Amende

Une amende est applicable à l'encontre de la personne qui met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation, ou en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable.

Elle tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 5 000 €. Ce montant peut être porté à 15 000 € en cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans. Son paiement est ordonné par le préfet après avoir informé le bailleur de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'Anah.

■ Conséquences de l'autorisation préalable de mise en location

L'absence d'autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

L'autorisation préalable délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat.

La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administratives.

L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par les autorités compétentes au PDALHPD et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes.

Les modalités d'application de ces dispositions seront définies par décret en Conseil d'État (1).

Déclaration préalable de mise en location

(ALUR : art. 93 / CCH : L.634-1 à L.634-5)

Les mises en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peuvent également être soumises à une obligation de déclaration, qui diffère de la demande d'autorisation préalable en ce qu'il s'agit d'une simple formalité déclarative. Le régime de déclaration de mise en location peut permettre à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans comporter les contraintes du régime d'autorisation.

L'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut délimiter des zones soumises à déclaration préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers. Celles-ci doivent être en cohérence avec le PDALHPD et le PLH.

■ Dispositif

Les mêmes dispositions que pour le régime d'autorisation préalable s'appliquent concernant la mise en place par la collectivité locale et les formalités pour le bailleur (formulaire-type, diagnostics, récépissé).

Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, à l'EPCI ou au maire de la commune.

Cette déclaration est renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

■ Conséquences

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

■ Amende

Une amende est applicable à l'encontre de la personne qui met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration préalable, ou en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable. Elle tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 5 000 €. Son paiement est ordonné par le préfet après avoir informé le bailleur de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'Anah.

Division en jouissance ou en propriété

(ALUR : art. 91 / CCH : L.111-6-1, L.111-6-1-1, L.111-6-1-2 et L.111-6-1-3)

■ Calcul de la superficie ou du volume

L'interdiction de créer des locaux à usage d'habitation nés d'une division en jouissance ou en propriété d'immeubles d'une superficie inférieure à 14 m² ou 33 m³ fait l'objet de précisions : les installations et pièces communes (salle de bains, toilettes...) mises à disposition n'entrent pas en compte dans le calcul de la surface et du volume de ces locaux.

Dispositif d'autorisation préalable dans des zones d'habitat dégradé

L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut la commune peut instituer un régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dans certaines zones délimitées par délibération motivée, en tenant compte de la proportion d'habitat dégradé ou susceptible de se développer.

La délibération motivée tient compte du PDALHPD, et le cas échéant du PLH exécutoire. Si la commune n'est pas couverte par un PLH, la délimitation est prise après avis du préfet.

Le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire peut refuser de donner son accord si la division contrevient notamment aux règles de superficie ou de volume (CCH : L.111-6-1), ou soumettre à conditions, son autorisation lorsque les locaux sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Dispositif d'autorisation préalable dans les zones urbaines ou à urbaniser

De même, l'EPCI compétent en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) ou, à défaut, la commune qui le souhaite, peut instituer dans les zones urbaines ou à urbaniser (zones U et AU / CU : L.123-1-5) un régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

Le règlement du PLU peut conditionner l'autorisation de travaux au respect d'une proportion de création de logements d'une taille minimale et celle-ci peut être refusée si cette proportion n'est pas respectée.

Dans les deux cas, les demandes d'autorisation sont adressées au président de l'EPCI ou au maire dans des formes fixées par arrêté. La décision est notifiée dans les quinze jours de la réception de la demande d'autorisation présentée dans les formes prévues par arrêté.

Le défaut de réponse dans le délai de quinze jours vaut autorisation.

Le défaut d'autorisation est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire qui occupe de bonne foi un local à

usage d'habitation né d'une division. Il permet cependant au préfet de demander, après avoir informé l'intéressé, le paiement d'une amende égale à 15 000 € (amende portée à 25 000 € en cas de nouveaux manquements dans le délai de trois ans). L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation de ceux-ci.

Le produit de l'amende est versé à l'Anah.

L'autorisation d'urbanisme, le cas échéant, tient lieu d'autorisation de division.

Rapport sur l'opportunité de réviser les caractéristiques de la décence d'un logement

(ALUR : art. 2)

Un rapport est demandé au gouvernement sur l'opportunité de réviser le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement, notamment sur la possibilité d'abaisser la surface habitable minimale en deçà de 9 m² et sur l'intégration de la performance énergétique parmi les caractéristiques du logement décent. Il devra être remis au parlement, dans les six mois suivant la promulgation de la loi.

TITRE III – Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement



Accès au logement social et autres dispositions relatives au logement social (art. 96 à 103, 112)

Sur la base des propositions issues des travaux de concertation de tous les acteurs impliqués dans le système d'attribution de logements sociaux, la loi comporte différentes mesures visant à simplifier la procédure de demande de logement social, à renforcer l'information des demandeurs et à améliorer l'efficacité de la gestion des demandes.

La loi prévoit un droit à l'information des demandeurs et la mise en place d'un dispositif de gestion partagée des dossiers de demande de logement social sur le ressort territorial de tout Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un Programme local de l'habitat (PLH) qui doit, avec l'ensemble des acteurs concernés, instaurer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social, ainsi qu'un service d'information des demandeurs de logement.

Des aménagements sont apportés à la prise en compte des ressources pour l'accès au logement social, aux règles de calcul du loyer de solidarité ainsi qu'aux modalités de révision des loyers.

Réforme de la demande de logement social

(ALUR : art. 97, 98)

■ Enregistrement et gestion des demandes

(CCH : L.441-2-1)

Enregistrement de la demande de logement social

Toutes les demandes sont enregistrées dans le Système national d'enregistrement (SNE), qu'elles soient présentées par une personne à un service

d'enregistrement, ou enregistrées directement par le demandeur par voie électronique.

La liste des acteurs ayant la possibilité d'être service d'enregistrement des demandes est élargie à tout service commun d'enregistrement placé sous la responsabilité des personnes morales désignées jusqu'ici comme services d'enregistrement (bailleurs sociaux, collectivités territoriales ou EPCI...) ainsi qu'à tout Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO).

Les organismes collecteurs d'Action Logement, lorsqu'ils disposent de réservations de logements, deviennent services d'enregistrement des demandes qui leurs sont adressées et ont donc l'obligation d'enregistrer les demandes qui leurs sont présentées, au même titre que les bailleurs sociaux par exemple, lorsque les demandes émanent de salariés d'entreprises relevant du secteur assujetti à la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

L'attestation d'enregistrement de la demande est délivrée dans le délai d'un mois à compter de son dépôt. Elle comporte désormais la liste des bailleurs de logements sociaux et des organismes agréés disposant d'un patrimoine sur les communes demandées.

Le préfet peut être saisi en cas de non délivrance de l'attestation afin qu'il procède d'office à l'enregistrement de la demande ou si la demande a déjà été enregistrée, qu'il mette en demeure le gestionnaire du SNE de transmettre l'attestation au demandeur.

Comme par le passé, chaque demande est identifiée par un numéro unique délivré au niveau régional en Île-de-France et départemental sur le reste du territoire.

Dossier unique de demande

Nouveauté, les pièces justificatives associées au dossier de demande et servant à l’instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le SNE et accessibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système.

Avec l’accord du demandeur et parallèlement à l’instruction de la demande, les bailleurs HLM peuvent procéder à un examen de sa situation et l’informer, le cas échéant, des possibilités d’accession à la propriété auxquelles il peut prétendre.

Attribution du logement et radiation de la demande

Lorsqu’un logement est obtenu par le demandeur, le bailleur HLM ayant attribué le logement procède à son enregistrement et à la radiation de la demande dès la signature du bail. Dans ce cas, la radiation intervient sans avis préalable au demandeur.

Si le logement est obtenu par l’intermédiaire d’un organisme agréé pour l’activité de maîtrise d’ouvrage (CCH : L.365-2), celui-ci doit désormais également en informer sans délai le gestionnaire du SNE qui procède à l’enregistrement et à la radiation de la demande.

Ces dispositions visent à améliorer la mise à jour des demandes dans le SNE.

Réunions virtuelles des commissions d’attribution

(CCH : L.441-2)

En l’état actuel du droit, il est obligatoire de réunir les membres de la commission d’attribution pour décider de l’octroi d’un logement. Dans les communes non assujetties à la taxe sur les logements vacants, la tenue de commissions d’attribution virtuelles est désormais autorisée expressément à titre expérimental et pour une durée de trois ans, avec l’accord du préfet. L’accord des membres d’une commission d’attribution peut prendre la forme d’un simple échange de mail dans les conditions prévues par son règlement.

Conférence intercommunale

(CCH : L.441-1-5)

Tout EPCI doté d’un PLH peut créer une conférence intercommunale du logement qui rassemble, outre les maires des communes membres de l’établissement, le préfet, les bailleurs sociaux, les réservataires, les associations de locataires siégeant à CNC, les organismes agréés (CCH : L.365-2), les associations d’insertion ou de défense des personnes en situation d’exclusion par le logement et des représentants des personnes défavorisées. Elle est co-présidée par le préfet et le président de l’EPCI. Cette conférence adopte des orientations sur divers champs telles les attributions de logements, les mutations sur le patrimoine locatif social, les modalités de relogement des personnes relevant de

l’accord collectif, ou déclarées prioritaires au titre du DALO et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain, les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Ces orientations seront mises en œuvre par conventions signées entre l’établissement, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d’autres personnes morales intéressées.

Droit à information des demandeurs

(CCH : L.441-2-6)

Le principe d’un droit à l’information pour toute personne susceptible de demander un logement social et pour tout demandeur de logement social est affirmé.

Le droit à une information porte sur :

- les modalités de dépôt de la demande ;
- les pièces justificatives qui peuvent être exigées ;
- les caractéristiques du parc social ;
- le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire qui l’intéresse.

Une fois le dossier déposé, tout demandeur a également droit à une information sur les données le concernant enregistrées dans le système national, ainsi que sur les principales étapes du traitement de sa demande.

Dispositif de gestion partagée des dossiers

(CCH : L.441-2-7)

Sur le ressort territorial de tout EPCI doté d’un PLH, doit être instauré un dispositif destiné à mettre en commun les dossiers de demandes de logement social, les pièces justificatives nécessaires à l’instruction, les informations relatives à la situation des demandeurs et à l’évolution de leurs dossiers en cours de traitement. Ce dispositif doit, en outre, permettre d’améliorer la connaissance des demandes sur ce territoire.

Ce fichier partagé des demandes est interconnecté avec le SNE ou avec tout dispositif assurant, pour le compte de ce dernier, l’enregistrement des demandes au niveau départemental et, en Île-de-France, au niveau régional.

Sa mise en fonctionnement incombe à l’EPCI, aux bailleurs de logements sociaux du territoire, aux réservataires de logements sociaux et aux organismes et services chargés de l’information des demandeurs ou de l’enregistrement des demandes de logement social. L’EPCI et ses partenaires sont réputés remplir leur obligation s’ils adhèrent à un dispositif mis en place au niveau départemental ou régional, conforme à ces dispositions. En Île-de-France, le dispositif doit répondre à un cahier des charges régional établi par le préfet de région.

Les modalités de mise en place et de financement du dispositif sont fixées par convention. Lorsqu’un bailleur ou un réservataire de logement social refuse de signer une convention, le préfet de département ou, en Île-de-France, le préfet de région, peut, après avis des parties qui ont accepté de signer la convention, fixer par arrêté les conditions de sa participation.

En cas de carence de l'EPCI ou de ses partenaires et en cas d'absence d'EPCI doté d'un PLH, le préfet peut se substituer à l'EPCI pour instituer un dispositif de mise en commun.

■ **Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs**

(CCH : L.441-2-8 et L.441-2-9)

Plan partenarial de gestion de la demande de logement social

L'EPCI doté d'un PLH doit également élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). Celui-ci peut être élaboré par tous les autres EPCI selon les mêmes modalités.

En l'absence d'un tel plan sur un territoire, le préfet de département (en Île-de-France, de région) peut se charger de son élaboration.

Ce plan auquel sont associés les communes et un représentant des organismes bailleurs, définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs. Il fixe le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social. Ce délai ne peut excéder un mois, sauf dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (CGI : art. 232), où il peut être porté à deux mois.

À titre expérimental, il peut prévoir la participation des agents immobiliers à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles.

Il détermine les actions auxquelles sont associés les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées, notamment les Agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL) et les agences d'urbanisme.

Si l'EPCI souhaite expérimenter un système de cotation des demandes de logement ou un système de location choisie (tout en respectant les critères d'attribution prévus par l'article L.441-1 du CCH), son principe et ses modalités doivent être définis par le plan partenarial.

Le projet de plan est soumis pour avis aux communes membres de l'EPCI. Si les avis n'ont pas été rendus dans le délai de deux mois suivant la saisine, ils sont réputés favorables. Le plan est transmis au préfet de département (en Île-de-France, de région), qui peut demander, dans le délai de deux mois suivant sa saisine, des modifications pour répondre aux objectifs qu'il avait fixés, sans lesquelles le plan ne peut être adopté. Il est révisé dans les mêmes conditions.

Sa mise en œuvre fait l'objet de conventions entre les différents partenaires. Lorsqu'un bailleur social ou un

réservataire refuse de signer une convention, le préfet (en Île-de-France, de région) fixe par arrêté les conditions de sa participation à la mise en œuvre de la convention.

Les conseils de la métropole du Grand Paris et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent déléguer aux conseils de territoire la compétence pour conclure ces conventions.

Service d'information et d'accueil des demandeurs de logement (SIADL)

Au nombre de ces actions, le plan partenarial doit prévoir les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un SIADL après consultation des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation (CNC) et des associations de défense des personnes en situation d'exclusion.

Ce service comporte au moins un lieu d'accueil de toute personne susceptible de demander un logement social ou ayant déjà déposé une demande. Les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux concourent à son fonctionnement.

Le bilan de l'attribution des logements locatifs sociaux établi, chaque année, par les bailleurs sociaux (CCH : L.441-2-5), à l'intention de présidents des EPCI, est consultable par les demandeurs dans le cadre de ce service.

Pilotage du système national d'enregistrement des demandes de logement social (CCH : L.441-2-1)

La gestion du SNE est confiée à un groupement d'intérêt public ad hoc regroupant l'État, les bailleurs sociaux - à travers l'Union sociale pour l'habitat et la Fédération des entreprises publiques locales - et les représentants des réservataires : collectivités territoriales et organismes collecteurs.

Pour toute évolution du SNE, un comité d'orientation peut être saisi pour avis.

Entrée en vigueur du dispositif

Un décret en Conseil d'État précisera les modalités d'application de ces dispositions, notamment :

- les informations à faire figurer dans la demande de logement social ;
- les pièces justificatives ;
- les conditions d'enregistrement, d'accès et de partage des données nominatives du SNE ;
- la durée de validité des demandes et les conditions de radiation ;
- le contenu de l'information due au demandeur et les modalités de sa mise à disposition ;
- la liste des informations minimales contenues dans le dispositif de gestion de la demande ;
- les modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial ;
- la composition, l'organisation et le fonctionnement du comité d'orientation du SNE.

Diverses mesures relatives à l'accès au logement dans le parc social et à la mobilité

■ Aménagements apportés à l'appréciation des ressources pour l'accès à un logement social

Prise en compte des dépenses pour l'accueil en établissement du conjoint (ALUR : art. 96 / CCH : L.441-1)

Les dépenses engagées pour l'hébergement du conjoint ou du partenaire du PACS dans un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sont prises en compte pour définir le niveau des ressources. La limite des dépenses retenues sera précisée réglementairement.

Demandeurs en instance de divorce (ALUR : art. 97 / CCH : L.441-1)

Lorsqu'une personne est en instance de divorce, les ressources du seul demandeur sont prises en considération pour l'accès au logement social dès l'acte de saisine du Juge aux affaires familiales (JAF). Avant, il était nécessaire que soit prise l'Ordonnance de non-conciliation (ONC) par le JAF pour permettre de prendre en compte les ressources du seul demandeur en instance de divorce. De même, en cas de divorce par consentement mutuel, à titre expérimental et pour une durée de 5 ans, les ressources du seul demandeur sont prises en considération pour l'accès au logement social lorsqu'un organisme de médiation familiale atteste de l'engagement de la procédure de divorce.

De plus, l'existence d'un bail au nom du couple ne fait plus obstacle à l'attribution d'un logement au bénéfice d'un conjoint en instance de divorce.

Enfin, si une demande déposée par l'un des membres du couple avant la séparation, mentionne l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée lorsque celui-ci se substitue au demandeur initial. Il en est de même si le demandeur initial maintient sa propre demande et que l'autre membre du couple dépose une autre demande.

■ Relogement suite à sous-occupation/frais de stockage des meubles pris en charge par le bailleur

(ALUR : art. 101 / CCH : L.442-3-1)

En cas de sous-occupation du logement, le bailleur social a la possibilité de reloger le locataire dans un logement plus adapté, dans des conditions très encadrées :

- le nouveau loyer doit être inférieur au loyer du logement libéré ;
- le bailleur doit proposer jusqu'à trois offres de relogement et les locataires de plus de 65 ans ou atteints de handicap ne peuvent se voir imposer un relogement ;
- les frais de déménagement doivent être pris en charge.

Afin de favoriser une accélération de la mobilité au sein du parc social, le texte est modifié pour autoriser également une aide au stockage des meubles.

Supplément de loyer de solidarité

■ Affectation du loyer de solidarité au financement de remises sur loyer

(ALUR : art. 99 / CCH : L.441-3-2)

Les bailleurs sociaux ont la faculté d'accorder des remises sur loyers aux locataires connaissant des difficultés, financées par le produit du Supplément du loyer de solidarité (SLS).

La remise doit être expressément mentionnée sur la quittance mensuelle du locataire bénéficiaire.

■ Suppression du plafonnement du SLS par rapport au loyer/m²

(ALUR : art. 100 / CCH : L.441-4)

Le montant du SLS était plafonné en fonction des ressources et de la surface du logement. Le total du loyer mensuel et du SLS ne pouvait excéder un plafond fixé par voie réglementaire allant de 22,86 €/m² en zone A (région parisienne) à 9,52 €/m² en zone C.

Ce plafonnement en fonction du loyer au m² est supprimé.

Révision de loyers dans le parc HLM et SEM

■ Plafonnement des révisions de loyers pratiqués dans le parc HLM

(ALUR : art. 112 / loi de finances pour 2011 du 29.12.10 : art. 210)

Pour mémoire, à titre dérogatoire, la révision des loyers pratiqués dans le parc social depuis le 1^{er} janvier 2011 et jusqu'au 31 décembre 2013 ne pouvait excéder la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre de l'année précédente.

Cependant, le préfet, dans certaines limites, pouvait autoriser un organisme HLM à déroger à ces dispositions, soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation. Ce dispositif est reconduit et l'augmentation des loyers pour l'ensemble des logements sociaux est plafonnée au niveau de l'IRL du troisième trimestre, pour trois années supplémentaires jusqu'au 31 décembre 2016.

Les loyers et redevances maximum des conventions restent révisés sur l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente.

■ Plafonnement des révisions de loyers pratiqués des logements appartenant aux SEM

(ALUR : art. 112 / CCH : L.353-9-3)

Les logements conventionnés des SEM sont également soumis au plafonnement de la révision des loyers pratiqués à l'IRL.

Deux dérogations sont toutefois prévues, la révision des loyers pratiqués s'effectue dans la limite de 5% au-delà de l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente :

- pour les SEM qui ont réalisé une remise en ordre des loyers maximum, sauf accord des associations représentatives des locataires ;

- pour les logements conventionnés à l'Aide personnelle au logement (APL) et la partie du patrimoine qui a fait l'objet de travaux ou qui relève d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social.

■ Révision des loyers pratiqués : IRL pris en compte parc conventionné (hors HLM et Anah)

(ALUR : art. 112 / CCH : L.353-9-3)

Désormais, comme pour la révision des loyers et redevances maximum, l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente (au lieu du troisième) est retenu pour la révision des loyers et redevances pratiqués des logements des Sociétés d'économie mixte (SEM) et autres logements conventionnés sauf conventionnement Anah social et très social (CCH : L.353-8) et conventionnement HLM (CCH : L.411-2).

■ Application aux SEM

(ALUR : art. 112 / CCH : L.353-9-3)

Les logements conventionnés des SEM sont également soumis au plafonnement de la révision des loyers pratiqués à l'IRL.

Deux dérogations sont toutefois prévues : la révision des loyers pratiqués s'effectue dans la limite de 5% au-delà de l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente :

- pour les SEM qui ont réalisé une remise en ordre des loyers maximum, sauf accord des associations représentatives des locataires ;

- pour les logements conventionnés à l'Aide personnelle au logement (APL) et la partie du patrimoine qui a fait l'objet de travaux ou qui relève d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social.

Hébergement dans le parc social

(ALUR : art. 103 / CCH : L.442-8-1-1)

Pour mémoire, les logements sociaux peuvent, par dérogation et à titre subsidiaire, être loués, meublés ou non à certains organismes pour être sous-loués. Était déjà autorisée de la location en vue de la sous-location à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale (CCH : L.365-4). Dès lors que les besoins ont été identifiés dans le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ouvre à ces organismes agréés la possibilité de prendre en location des logements du parc social en vue de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles en difficultés (CCH : L.301-1 II), ainsi qu'aux Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) (CASF : L.312-1 I 8°) et à toute personne morale privée qui veut héberger, à titre gratuit ou onéreux, des adultes dans

un établissement qui ne relève pas d'un régime d'autorisation (CCH : L.322-1).

La loi ALUR autorise également, par dérogation et à titre subsidiaire, la location, meublée ou non à ces mêmes organismes, de logements conventionnés, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais, destinées aux couples, mariés ou non, qui se trouvent dans une situation d'urgence. Celle-ci est attestée par une ordonnance de protection délivrée par le JAF, ou pour les victimes de violences au sein du couple, par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime. Comme précédemment, les besoins doivent avoir été identifiés dans le PDALHPD. Les personnes hébergées dans ce cadre ne sont pas assimilées à des locataires ou à des sous-locataires.

Organisation et contrôle du secteur du logement social

■ Contrôle du secteur du logement social par l'Agence nationale de contrôle du logement social

(ALUR : art. 102 / CCH : L.342-1 à L.342-21)

Les organismes de contrôle du logement social sont regroupés dans une autorité unique, l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS). Établissement public de l'État à caractère administratif, dont les missions, le statut, l'organisation, les ressources et les modalités de fonctionnement sont précisés, l'ANCOLS reprend l'ensemble des attributions dévolues aujourd'hui à la Miiolos et à l'ANPEEC. Elle a une triple mission de contrôle, d'évaluation, de production et de diffusion de statistiques (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2015).

■ Réforme des missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social

(ALUR : art. 119 à 121 / CCH : L.452-1 et s.)

La Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) occupe un rôle central dans l'accompagnement des organismes de logement social. Elle est administrée par un conseil d'administration composé de représentants des bailleurs sociaux et de l'État.

La réforme de sa gouvernance introduite par la loi se traduit par la modification de son conseil d'administration en y ajoutant un représentant des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage sociale. La moitié de ses membres est constituée par des représentants de l'État.

Par ailleurs, pour améliorer la sécurité juridique des cotisations versées par les bailleurs, l'assiette des cotisations est clarifiée et complétée (prise en compte des indemnités d'occupation).

Rattachement des Offices publics de l'habitat (OPH) et harmonisation du droit applicable à la cession de logements locatifs sociaux

(ALUR : art. 114 / CCH : L.421-6)

En 2013, 272 offices publics HLM possèdent 2 300 000 logements, parmi eux 143 sont rattachés à des communes (35% du parc) et 34 à des EPCI (14% du parc).

Parmi les 31 OPH qui ne sont pas seuls sur le territoire de l'EPCI auquel appartient leur commune de rattachement, 21 sont situés en Île-de-France et concernent 7 EPCI.

Dans un contexte de développement de l'intercommunalité, la loi prévoit le rattachement de l'OPH communal à l'EPCI compétent en matière d'habitat :

- à partir du 1^{er} janvier 2017, lorsque la commune est déjà membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat,
- dans un délai de quatre ans, à partir de la prise de la compétence habitat par l'EPCI.

Si le rattachement n'est pas intervenu à l'expiration de ces délais et après mise en demeure, le préfet prononce le rattachement d'un OPH communal à l'EPCI compétent en matière d'habitat dont la commune est membre selon des modalités définies par décret en Conseil d'État.

La loi prévoit également le rattachement d'un OPH à un seul département dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi et au plus tard avant le 1^{er} janvier 2017.

Le département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'OPH se prononce sur le rattachement et en définit les modalités dans un délai de trois mois à compter de sa saisine par le préfet de région. S'il n'existe pas de département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'office, le préfet de région dans laquelle est situé le siège de l'office saisit l'organe délibérant de la région afin qu'il se prononce sur le principe et les modalités du rattachement de l'office à la région et ce, dans un délai de trois mois à compter de sa saisine.

Les modalités de remboursement des collectivités territoriales auxquelles était préalablement rattaché l'OPH sont fixées par décret en Conseil d'État.

À partir du 1^{er} janvier 2017 et après délibération en ce sens des deux collectivités intéressées, l'OPH " OPAC du Rhône ", rattaché au département du Rhône, est rattaché à la métropole de Lyon.

Vente en l'état futur d'achèvement par des organismes HLM (VEFA inversée)

(ALUR : art. 103, 11° / CCH : L.433-2)

Par ce mécanisme dit de "Vefa inversé", à titre expérimental (pour une durée de cinq ans), les organismes HLM sont autorisés à vendre des logements neufs à des personnes privées. Cette mesure poursuit un objectif de mixité sociale : il s'agit de faire en sorte que les

constructions réalisées par un organisme HLM ne soient pas occupées exclusivement par des personnes attributaires d'un logement social.

Ces ventes de logements construits par un organisme HLM à des personnes privées sont conditionnées : d'une part, elles doivent concerner des logements intégrés à un programme de construction de logements sociaux ; d'autre part, la construction de ces logements doit être réalisée sur des terrains ayant été acquis dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 de mobilisation du foncier public en faveur du logement (Code général de la propriété des personnes publiques : L.3211-7 et L.3211-13-1). En outre, ces ventes sont soumises à l'autorisation du préfet et subordonnées au respect, par l'organisme HLM, de critères qui seront définis par décret (1).

Vente de logements HLM

(ALUR : art. 114 / CCH : L.443-7)

Selon le dispositif actuel, les organismes HLM peuvent vendre les logements qu'ils ont construits ou acquis depuis plus de dix ans, dans des conditions strictement définies (CCH : L.443-7 à L.443-15-5). La loi ALUR ajoute une condition : pour les immeubles collectifs, seuls les logements HLM répondant aux normes de performance énergétique (fixées par décret) sont cessibles. Cette condition est toutefois exclue lorsque l'acquéreur est un autre organisme HLM, une SEM ou un organisme bénéficiant de l'agrément de maîtrise d'ouvrage.

En outre, la loi organise les modalités de mise en vente des logements HLM. Lorsqu'une métropole a pris la compétence de délivrer les agréments de vente, la décision d'aliéner de l'organisme HLM doit être transmise au président du conseil de la métropole, qui consulte alors la commune d'implantation du logement et les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie. La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du président du conseil de la métropole. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. À défaut d'opposition motivée du président de la métropole dans un délai de quatre mois, la décision d'aliéner est exécutoire.

▼

Réforme de la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction (art. 123)

En mars 2009, le législateur a introduit un certain nombre de mesures tendant à réformer substantiellement la participation des employeurs à l'effort de construction (cf. [Habitat Actualité n° 108](#)). D'une part, la nature et les règles d'utilisation des aides distribuées au titre de la PEEC, ainsi que les enveloppes, qui faisaient jusqu'alors l'objet de conventions conclues entre les partenaires sociaux et l'État, sont fixées depuis cette période par l'État dans un cadre législatif et réglementaire.

D'autre part, les rôles de l'État et des acteurs centraux d'Action Logement (ex 1% Logement) ont été modifiés. L'UESL (Union d'économie sociale du logement à l'époque) est devenue responsable de la mise en œuvre des emplois d'Action Logement.

Faisant suite à la lettre d'engagement mutuel du 12 novembre 2012 entre l'État et les partenaires sociaux, la loi ALUR restaure un système de gestion contractuelle entre l'Etat et Action Logement quant à l'emploi des fonds de la Participation des employeurs à l'effort de construction, dans le cadre des catégories d'emplois définis par la loi. Elle renforce le rôle de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL) en tant que tête de réseau des organismes collecteurs (Comités interprofessionnels du logement).

■ Modalités de fixation de l'emploi des fonds

(ALUR : art. 123 II 1° a à f / CCH : L.313-3 a à f)

Depuis la loi du 25 mars 2009, pour chaque catégorie d'emploi, la nature des emplois correspondants et leurs règles d'utilisation sont fixées par décret, pris après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'UESL.

Les enveloppes minimales et maximales consacrées annuellement à chaque emploi ou à chaque catégorie d'emplois sont fixées pour une durée de trois ans par décret dans les mêmes conditions.

Les premiers décrets dits "emplois" et "enveloppes" sont parus en juin 2009 (cf. [Analyse juridique n° 2009-11](#)). Les décrets actuels sont ceux du 12 mars 2012 modifié et du 27 août 2013.

Dorénavant, une convention quinquennale, publiée au Journal officiel, conclue entre l'UESL et l'État fixera, en lieu et place des dispositions réglementaires actuellement en vigueur, la nature et les règles d'utilisation des emplois, les enveloppes minimales et maximales consacrées à chaque emploi ou catégorie d'emploi. Elle fixera également les grands axes de la répartition des enveloppes consacrées aux emplois par territoires et les modalités de règlement des différends relatifs à l'interprétation de la convention ou au respect de ses dispositions. La convention s'impose à tous les associés collecteurs.

L'état de son exécution est présenté chaque semestre au conseil de surveillance ou au conseil d'administration.

Au cours de la troisième année, après une évaluation de la première période, une concertation sera engagée entre l'État et l'UESL. Celle-ci pourra donner lieu à un avenant permettant d'adapter son contenu le cas échéant.

La loi prévoit l'information du Parlement sur les prévisions de ressources et d'affectation aux différentes catégories d'emploi, ainsi que de l'état d'exécution de la convention chaque année (à l'occasion du projet de loi de finances).

En revanche, la détermination des catégories actuelles d'emplois (au nombre de 7), qui constituent le cadre de ces conventions, relève toujours de l'Etat dans un cadre législatif. Ces catégories d'emplois demeurent quasi-inchangées (CCH : L.313-3 a à g). La loi ALUR ajoute la possibilité de financer, au titre du financement à personnes morales, la production de logements destinés à l'accession sociale à la propriété. De plus, précédemment, la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale (art. 17) a ajouté dans l'emploi des fonds de la PEEC le financement du nouveau programme national de renouvellement urbain.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la convention, les décrets dits "emplois" (décret du 12.3.12 : JO du 14.3.12 modifié par le et décret du 4.12.13 : JO du 7.12.13) et "enveloppes" (décret du 27.8.13 : JO du 29.8.13) demeurent applicables.

■ Modernisation du pilotage par l'Union des entreprises et des salariés pour le logement

(ALUR : art. 123 II 5° à 10° / CCH : L.313-17 à L.313-23)

L'UESL (ex- Union d'économie sociale du logement), dont la dénomination législative est désormais alignée sur sa dénomination statutaire, voit ses missions renforcées en tant que tête de réseau.

Elle assure, comme par le passé, la mise en œuvre des politiques d'emploi des ressources. À cet effet, elle fixe, aux collecteurs, des objectifs par emploi ou catégorie d'emplois pour la mise en œuvre de la convention ainsi que des engagements pris avec les collectivités territoriales et tout autre organisme. Cette mission de mise en œuvre des politiques d'emploi des fonds donne obligatoirement lieu à une directive.

En cas de non-respect de ces objectifs, l'UESL peut exiger le versement d'une contribution au fonds d'interventions sociales. Pour mémoire, ce fonds, créé par la loi MOLLE du 25 mars 2009, a pour objet de financer les interventions à caractère très social, notamment sous forme d'opérations relatives au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que de dépenses d'accompagnement social.

Parmi les évolutions de ses missions, l'UESL veille à l'équilibre des emplois et des ressources du mouvement et à la situation de trésorerie des organismes collecteurs. Elle assure le suivi et l'évaluation de la gestion et l'amélioration de la performance des organismes du réseau Action Logement et leurs filiales (hors entreprises sociales pour l'habitat) et la cohérence des interventions et de l'organisation territoriale du réseau et valide à ce titre les opérations de fusion entre organismes collecteurs.

L'UESL élabore des directives qui s'imposent aux associés collecteurs (alors qu'elle procédait auparavant par recommandations ; ces recommandations s'imposaient également aux collecteurs). Le champ d'application de ces directives est étendu puisqu'elles s'imposent, pour certaines d'entre elles, aux filiales des CIL (y compris les Entreprises sociales pour l'habitat (ESH)). La mise en œuvre des directives est présentée chaque année au conseil de surveillance ou au conseil d'administration.

En cas de manquements à ces directives, l'union peut saisir l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS, cf. § Contrôle du secteur du logement social par l'Agence nationale de contrôle du logement social) et exiger de ses associés collecteurs la révocation de leurs directeurs généraux.

La loi prévoit enfin que sa gouvernance puisse également prendre la forme d'un conseil d'administration avec directeur général, en plus de la forme prévue actuellement qui est celle d'un conseil de surveillance avec directoire.

■ Élargissement des publics relogés dans le cadre des obligations des CIL et de l'association foncière logement au titre du DALO

(ALUR : art. 123 II 13° et 20° / CCH : L.313-26-2 et L.313-35)

Depuis la loi du 25 mars 2009, un quart des attributions réalisées par les CIL et l'association foncière logement doit être réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence (CCH : L.313-26-2 et L.313-35).

Afin de renforcer la mobilisation du contingent des CIL et favoriser le relogement des personnes hébergées même si elles ne sont pas reconnues prioritaires Droit au logement opposable (DALO), la disposition élargit les publics à reloger aux "personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale". Un accord sera passé avec le préfet (de région en Île-de-France).



Missions de l'Anah (art. 86 et 123 VII)

Les missions de l'Anah étaient définies jusqu'alors de la manière suivante : promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés, participer à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration des structures d'hébergement (exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation et exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, résorption d'habitat insalubre et de requalification d'immeubles d'habitat privé dégradé). Elle peut mener également des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.

La loi complète la liste des missions de l'Anah (CCH : L.321-1) en ce qui concerne :

- les performances thermiques et l'adaptation à la perte d'autonomie des logements (*ajout*) ;
- sa participation à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, aux actions de prévention et de traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté, à la lutte contre la

précarité énergétique (*auparavant uniquement participation à la lutte contre l'habitat indigne*).

Il est également précisé que l'Anah peut intervenir pour l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, notamment ceux faisant l'objet d'un bail rural ou commercial (auparavant, la loi ne donnait pas de précisions sur la nature du bail).

Enfin, la loi élargit le champ d'intervention de l'Anah :

- aux opérations de portage ciblé de lots d'habitation de copropriétés en difficulté ;
- à l'octroi des subventions à certains organismes pour les opérations d'auto-réhabilitation (art. 46 bis A). Sont concernés les organismes (hors bailleurs sociaux) menant des actions en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées et ayant obtenu un agrément pour la maîtrise d'ouvrage, l'ingénierie sociale, financière et technique, ou l'intermédiation locative et la gestion locative sociale (CCH : L.365-1).

Il s'agit d'associations, de fondations, d'unions d'économies solidaires ou des opérateurs.

Le tiers-financement (art. 124)

La loi introduit dans le CCH deux nouveaux articles sur le tiers-financement : l'un pose la définition du mécanisme (CCH : L.381-1) et l'autre précise dans quelles conditions des sociétés peuvent offrir ce service (CCH : L.381-2).

■ Le mécanisme

(CCH : L.381-1 nouveau)

Le tiers-financement est défini, dans le champ d'opérations de rénovation de bâtiments, par l'intégration :

- d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques,

- d'un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie d'une rémunération sous forme de redevance globale, régulière et limitée dans le temps.

La vente ou la revente d'énergies est exclue du service de tiers-financement.

Le périmètre des prestations couvertes par le service de tiers-financement sera précisé par décret (1).

■ Les sociétés de tiers-financement

(CCH : L.381-2 nouveau)

Tout organisme peut proposer un service de tiers-financement dès lors que l'activité répond à la définition de la loi.

PTZ+ dans l'ancien / vente du parc social / prix de vente (art. 117)

Depuis le 1^{er} janvier 2012, l'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé (logement "ancien" au sens de la réglementation PTZ) est finançable par le PTZ+ uniquement dans le cadre de la vente d'un logement du parc social à ses occupants.

Pour mémoire, sont concernées les ventes à leurs occupants des logements appartenant à un organisme HLM (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, sociétés anonymes coopératives de production et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, fondations d'habitations à loyer modéré) ou à une société d'économie mixte. Dans ce dernier cas, le logement doit faire l'objet d'une convention d'APL conformément à l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

S'il s'agit d'un logement occupé, l'acquéreur doit être le locataire du logement. Sur sa demande, son conjoint, ou ses ascendants ou descendants peuvent se porter

acquéreur. Ces derniers doivent avoir des ressources plafonnées (plafonds Prêt locatif social (PLS)). S'il s'agit d'un logement vacant, l'acquéreur doit être locataire d'un logement dans le même département et appartenant au même bailleur ou gardien d'immeuble employé par l'organisme. Dans ce cas, le logement du bailleur peut être dans un autre département.

Actuellement, le prix de vente du logement doit être inférieur à 35% de l'estimation de France Domaine.

Avec la loi ALUR, la condition d'éligibilité est assouplie à compter du 1^{er} avril 2014 (date de l'émission de l'offre de prêt) : le prix du bien, pour être éligible au PTZ+, doit être inférieur d'au moins 10% à l'évaluation.

Par ailleurs, dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants, une condition de performance énergétique a été introduite (cf. § Vente de logements HLM).

Pour mémoire, le dispositif du prêt aidé mis en place par la loi de finances pour 2011 (art. 90) est applicable aux offres de prêt émises jusqu'au 31 décembre 2014.

Élargissement des délégations de compétence en matière de politique du logement (art. 122)

La délégation des aides à la pierre aux EPCI à fiscalité propre, et par subsidiarité aux départements, a été instaurée par la loi d'août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. L'article 122 de la loi ALUR précise les conditions de la délégation et la nature des aides déléguées aux EPCI. La loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles précise quant à elle les conditions et le contenu de la délégation des aides à la pierre aux métropoles de droit commun, métropole

du Grand Paris et d'Aix-en-Provence, ainsi qu'à la métropole de Lyon, nouvelle catégorie de collectivité territoriale.

Élargissement de la délégation des aides à la pierre

(CCH : L.301-5-1 et L.301-5-2)

La loi ALUR complète l'article L.301-5-1 du CCH. Les EPCI disposant d'un PLH exécutoire peuvent demander à signer avec l'Etat une convention de délégation de compétences,

conclue pour une durée de six ans renouvelable. Cette convention peut être, à l'issue de ce terme, prorogée par avenant d'un an, si l'EPCI dispose d'un PLH exécutoire ou a pris une délibération engageant un nouveau PLH. L'État peut donner son accord ou motiver un refus de signature d'une convention ; il peut aussi dénoncer, après avis du comité régional de l'habitat une convention dont les objectifs et engagements seraient insuffisants.

Lorsqu'une convention est conclue, la délégation porte obligatoirement sur l'attribution des aides au logement locatif social d'une part, des aides en faveur de l'habitat privé, par délégation de l'Agence nationale de l'habitat d'autre part. Une délégation optionnelle de tout ou partie de trois autres compétences peut s'y ajouter :

- garantie du droit à un logement décent et indépendant et la délégation de tout ou partie des réservations de logements dont bénéficie le représentant de l'Etat au bénéfice des personnes défavorisées ;
- mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire ;
- gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement, ainsi que le financement des organismes et dispositifs qui y contribuent.

La convention précise, en application des PDALHPD et en tenant compte des PLH et des actions de rénovation urbaine, les objectifs poursuivis et les actions à mettre en œuvre en matière de réalisation, réhabilitation et démolition de logements locatifs sociaux, places d'hébergement destinées à accueillir les personnes défavorisées ainsi que de rénovation de l'habitat privé, notamment dans le cadre d'OPAH. Par commune, elle précise aussi les objectifs et les actions menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ; à l'échelle intercommunale, elle précise également les conditions

dans lesquelles l'EPCI devient garant du droit à un logement décent et indépendant.

Les conventions conclues antérieurement à la loi ALUR peuvent faire l'objet d'un avenant pour prendre en compte les modifications apportées par la loi ALUR.

Évolution des PLH

(CCH : L.302-1 à L.302-4)

Au titre des moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, l'article L.302-1 énumère la liste des actions à préciser. Aux "actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés" sont substituées "les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, le PLH précise les OPAH, le cas échéant les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne".

Sous réserve de l'accord du représentant de l'État, le PLH peut être prorogé, au terme de six ans, pour une durée maximale de deux ans, lorsque l'EPCI a pris une délibération pour engager un nouveau PLH. En cas de modification du périmètre d'un EPCI ou de création d'un nouvel EPCI par fusion de plusieurs autres, cette disposition reste applicable, le nouvel EPCI reprenant alors les orientations et le programme d'actions des PLH locaux préexistants.

Jusqu'au 31 décembre 2016, afin de prendre en compte les dispositions de la loi ALUR, les PLH adoptés avant sa promulgation peuvent être adaptés selon l'article L.302-4 du CCH qui prévoit la modification du PLH à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale, dans un cadre de mise en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives au logement entrées en vigueur après son adoption.

TITRE IV – Moderniser les documents de planification et d'urbanisme (art. 129 à 140 et 144 à 175)

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) consacre 51 articles au droit de l'urbanisme avec l'objectif de faciliter et accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Pour concilier ces deux objectifs prioritaires, elle prévoit de moderniser les documents de planification et d'urbanisme, et de prendre un certain nombre de mesures visant à favoriser la densification des zones déjà urbanisées, afin d'éviter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Parmi les principales mesures de la loi, peuvent être citées le transfert automatique de la compétence Plan local d'urbanisme (PLU) aux intercommunalités, le renforcement du rôle intégrateur du Schéma de cohérence territoriale (SCOT), les évolutions en matière de

droit de préemption, ainsi que les dispositions en matière de pollution des sols. Ces mesures structurelles viennent compléter les mesures d'urgence issues de la loi du 1^{er} juillet 2013 habilitant le gouvernement à adopter des mesures par voie d'ordonnances pour accélérer les projets de construction (notamment l'assouplissement des normes pour les projets de construction de logements, ou encore la réduction des délais de traitement des recours contentieux et la lutte contre les recours abusifs).

Scot

(art. 129 et 139)

■ Clarification de la hiérarchie des normes et renforcement du rôle intégrateur du SCOT

(ALUR : art. 129 / CU : L.111-1-1)

La loi ALUR renforce le rôle intégrateur du SCOT. En effet, ce document, qui constitue l'outil de conception et de mise en œuvre de la planification intercommunale, est élaboré pour intégrer les diverses politiques publiques d'urbanisme, de transports, d'habitat ou de protection de l'environnement. Les documents d'urbanisme devant être compatibles avec le SCOT, l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme (CU) dans sa nouvelle rédaction devient, dans un souci de simplification, l'unique document intégrant les normes de rang supérieur. Ainsi, le SCOT doit notamment être compatible avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral, aux zones de bruit des aérodromes, aux chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ou encore aux directives de protection et de mise en valeur des paysages. Outre les schémas régionaux de cohérence écologique, et les plans climat-énergie territoriaux, le SCOT doit également prendre en compte les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics, ainsi que les schémas régionaux des carrières. L'objectif est de renforcer la sécurité juridique des PLU afin que les élus qui les élaborent n'aient plus qu'un document à examiner pour assurer le lien juridique entre le PLU et les normes supérieures, réduisant ainsi les risques de contentieux.

Le principe de compatibilité des PLU et des documents en tenant lieu, ainsi que des cartes communales avec le SCOT est également clairement posé. De plus, pour les SCOT approuvés à compter du 1^{er} juillet 2015, le délai de mise en compatibilité du PLU est réduit à un an (contre trois ans actuellement) lorsque celle-ci implique une évolution mineure du PLU. Le délai demeure de trois ans si la mise en compatibilité nécessite une révision du PLU.

■ Élaboration d'un SCOT à l'échelle d'au moins deux EPCI

(ALUR : art. 129 / CU : L.122-3)

À compter du 1^{er} juillet 2014, la faculté pour un seul Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de porter un SCOT sera supprimée. À partir de cette date, le SCOT, qui délimite un territoire d'un seul tenant et sans enclave, devra inclure le périmètre d'au moins deux EPCI. L'objectif visé est d'éviter, dans un contexte de transfert de la compétence PLU aux EPCI, une superposition des périmètres des Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI) et des SCOT sur le même territoire. Toutefois, cette mesure ne remettra pas en cause les SCOT existants, élaborés à l'échelle d'un seul EPCI. Le texte ajoute que ce périmètre "permettra de prendre en compte de façon cohérente les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins

et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emplois".

■ Extension de la compétence aux syndicats mixtes dits "ouverts" pour élaborer un SCOT

(ALUR : art. 129 / CU : L.122-4)

Les syndicats mixtes dits "ouverts" sont constitués entre des collectivités territoriales, des groupements de collectivités territoriales et d'autres personnes morales de droit public. Jusqu'à présent, l'article L.122-4 du CU ne leur donnait pas la compétence pour élaborer un SCOT, contribuant ainsi aux difficultés rencontrées dans leur généralisation. Afin de faciliter au maximum l'élaboration des SCOT, la loi procède à l'extension de la compétence d'élaboration à ces syndicats mixtes ouverts, qui, en principe, disposent déjà de l'ingénierie nécessaire.

■ Identification des potentiels de densification des zones urbanisées

(ALUR : art. 139 / CU : L.122-1-2)

Le texte prévoit d'inclure dans les rapports de présentation du SCOT et du PLU une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. L'étude menée dans le cadre du SCOT consistera en une approche paysagère, tandis que sa déclinaison locale au sein du PLU, qui doit tenir compte des formes urbaines et architecturales, exposera la stratégie foncière en découlant. L'objectif poursuivi est d'identifier les gisements fonciers tout en limitant l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

■ Suppression de la possibilité d'élaborer des schémas de secteur

(ALUR : art. 129 / CU : L.122-1-14)

Instituée par la loi du 12 juillet 2010, portant Engagement national pour l'environnement (ENE) dite loi "Grenelle II", la possibilité d'élaborer des schémas de secteurs, qui viennent compléter et préciser le contenu des SCOT, est supprimée. Cette suppression vise à mettre fin à la confusion créée s'agissant des niveaux d'intervention des documents de planification, notamment entre un schéma de secteur et un PLUI. Les schémas de secteur déjà approuvés continueront à produire leurs effets juridiques. Le schéma de secteur existant pourra, sous conditions, tenir lieu de PLUI dès lors qu'il porte sur le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en la matière.

PLU

(art. 135 à 140 et 158)

■ Transfert de la compétence PLU aux intercommunalités (PLUI)

(ALUR : art. 136 / CGCT : L.5214-16)

Le PLU est le document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un EPCI, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire

considéré. La loi Grenelle II avait incité les communes à transférer la compétence PLU à la communauté de communes ou d'agglomération mais ce transfert restait facultatif. Seules les métropoles et les communautés urbaines disposaient de plein droit de la compétence PLU. Le PLUI constituait jusqu'à présent la règle générale, le PLU communal l'exception. Pourtant, à ce jour, seules 8% des communautés de communes et 7% des communautés d'agglomération exercent la compétence PLUI. La coopération intercommunale vise à permettre une meilleure coordination des politiques d'urbanisme d'habitat et une mutualisation des ressources en ingénierie et des moyens financiers.

Afin de la développer, la loi ALUR prévoit que les communautés d'agglomération et les communautés de communes deviendront automatiquement compétentes en matière de PLU, de documents d'urbanisme en tenant lieu, ou de carte communale :

- le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de la présente loi, pour les EPCI existants au jour de sa publication ;
- le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de la présente loi, pour les EPCI créés ou qui ont fait l'objet d'une fusion après la publication de la loi.

Toutefois, ce transfert de la compétence PLU aux intercommunalités peut être bloqué lorsqu'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y oppose. Cette opposition devra se faire dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans à compter de la publication de la loi.

Le texte prévoit également que, dans le cas où la minorité de blocage se serait opposée au transfert automatique de la compétence PLU à l'intercommunalité, cette dernière le devient de plein droit au 1^{er} janvier de l'année qui suit l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires. La minorité de blocage a de nouveau la possibilité de s'opposer à ce transfert de compétence conformément aux conditions citées précédemment.

À l'expiration des trois ans à compter de la publication de la présente loi, l'organe délibérant de l'EPCI peut également se prononcer à tout moment par un vote sur le transfert de cette compétence à la communauté. La minorité de blocage précédemment citée pourra s'opposer à ce transfert de compétence.

Il convient de préciser que les communes membres d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération peuvent décider volontairement de transférer la compétence PLU à l'intercommunalité avant ce délai de trois ans à compter de la publication de la présente loi.

Enfin, la possibilité est laissée à une commune qui a engagé une procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet de son PLU, de continuer à exercer sa compétence jusqu'à l'achèvement de cette procédure qui doit toutefois intervenir dans un délai de trois ans.

■ Transformation des POS en PLU

(ALUR : art. 135 / CU : L.123-19)

La volonté de simplification et d'unification en matière de règles d'urbanisme se traduit notamment par la caducité automatique des Plans d'occupation des sols (POS) à compter du 1^{er} janvier 2016 dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été révisés et transformés en PLU. En effet, les POS n'ont pas l'obligation de mettre en œuvre les politiques initiées par la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et complétées par la loi ENE du 12 juillet 2010. Ils ne sont en outre pas dotés de Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), propre au PLU, et leur maintien contribue notamment à l'étalement urbain. Les communes actuellement couvertes par un POS représentent 21% de l'ensemble des communes du territoire national.

A compter du 1^{er} janvier 2016, la caducité du POS entraînera l'application du Règlement national d'urbanisme (RNU) régi par les articles L.111-1 et suivants du CU, et notamment de la règle de constructibilité limitée hors secteurs urbanisés (CU : L.111-1-2).

Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme, sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans après la publication de la loi ALUR. Le POS continuera donc de s'appliquer durant cette période.

■ Suppression du COS et de la taille minimale des terrains

(ALUR : art. 158 / CU : L.123-1-11, L.123-4, L.128-1 et L.123-1-5)

Jusqu'à présent, le PLU pouvait édicter une règle de densité particulière, constituée par le Coefficient d'occupation du sol (COS), exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construit par mètre carré de terrain. La mise en place de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques, notamment en raison du fait que ce mécanisme était susceptible de freiner la densification et de contribuer à l'étalement urbain en favorisant par exemple la création de quartiers pavillonnaires en zone tendue. Ces zones pavillonnaires constituent un gisement de foncier important, au sein desquelles les projets de construction de logements devraient pouvoir émerger. En effet, à titre d'exemple, la fixation d'un COS trop faible impose indirectement des superficies de terrain relativement importantes pour pouvoir construire et, contribue au phénomène d'étalement urbain. Il est à noter que de nombreuses villes ont déjà abandonné la fixation d'un COS, au profit d'autres normes, telles que les règles d'emprise, de hauteur et d'implantation.

Ces raisons ont poussé le législateur à supprimer la possibilité de fixer un COS dans le PLU. Cela entraîne la suppression des possibilités de "sur-COS" fixées par le règlement du PLU, pour l'application des surdensités accordées notamment aux constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevées ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable. Par ailleurs, cette suppression met également fin au mécanisme de transfert de COS, qui, par convention de transfert de droits à construire, permet notamment de construire en zone naturelle. Enfin, le calcul du seuil minimal de densité utilisé pour le calcul du versement pour sous-densité est également impacté par cette suppression du COS.

À compter de la date d'entrée en vigueur de la loi, les COS ne sont donc plus opposables aux demandes de permis et de déclarations préalables. Toutefois, parmi les mesures transitoires de la loi, les conventions de transfert de COS conclues avant la date d'entrée en vigueur de la loi ne seront pas remises en cause lorsqu'elles accompagnent des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées après cette date. Cette suppression du COS justifiera des ajustements à réaliser par les collectivités compétentes dans le cadre d'une modification simplifiée de leur document d'urbanisme.

La fixation, par le règlement du PLU, d'une superficie minimale des terrains constructibles est également supprimée. Initialement créée par la loi SRU du 13 décembre 2000 pour faciliter la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif sur les terrains qui présentent des contraintes techniques, la fixation d'une superficie minimale des terrains a ensuite été élargie à deux autres motifs, que sont la préservation de l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone considérée, notions sujettes à interprétation. Cette fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale, le législateur ayant jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.

Enfin, pour contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, il est désormais possible pour le règlement du PLU, d'imposer aux constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (surfaces en pleine terre, toitures et terrasses végétalisées, etc.). Ce ratio, dénommé en pratique "coefficient de végétalisation ou coefficient de biotope", est aujourd'hui déjà appliqué dans plusieurs villes d'Europe, dont Paris et Berlin.

■ Reclassement des anciennes zones à urbaniser

(ALUR : art. 139 / CU : L.123-13 et L.123-13-1)

Depuis la loi SRU de 2000 et la loi ENE de 2010, la lutte contre l'étalement urbain est devenue un objectif prioritaire, ayant notamment pour principe une "utilisation économe de l'espace", qui consiste à encourager la densification des zones bien desservies en équipements publics. Il convient de rappeler que le PLU d'une commune prévoit le découpage du territoire en quatre grands types de zonages selon la destination retenue pour chaque espace, à savoir les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles. Parmi les zones à urbaniser (zones AU), on distingue les zones 1AU constructibles et proches des réseaux, des zones 2AU qui ne sont pas constructibles et distantes des réseaux mais qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen terme. Cette ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU. Il a été observé dans les PLU actuels un surdimensionnement des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les zones 2AU peuvent en effet constituer des réserves foncières purement "théoriques".

Pourtant, des dispositions visant à contrôler l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones avaient été posées par cette même loi ENE. En effet, le SCOT peut par exemple interdire l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation tant que les zones déjà ouvertes ne sont pas urbanisées.

La loi ALUR fait basculer automatiquement en zones naturelles les zones classées 2AU depuis plus de neuf ans qui n'ont pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. Le délai de neuf ans court à compter de la date d'approbation du PLU. Toutefois, une zone à urbaniser qui n'aurait pas été ouverte à l'urbanisation ne basculera pas en zone naturelle lorsqu'elle aura fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, que ces acquisitions aient été réalisées directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. L'entrée en application de cette disposition est différée au 1^{er} juillet 2015.

La modification du PLU pour faire passer une zone 2AU en zone 1AU (zone constructible) est désormais subordonnée à la délibération motivée de l'organe compétent, justifiant la nécessité de cette ouverture à l'urbanisation en raison de l'insuffisance des capacités résiduelles d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

■ Élargissement du champ d'intervention de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles

(ALUR : art. 140 / CU : L.111-1-2)

Créées par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, dite loi MAP, les CDCEA, qui sont présidées par le préfet, sont amenées à donner un avis sur certaines procédures et autorisations d'urbanisme afin de contribuer à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles. La loi ALUR élargit le champ d'intervention des CDCEA.

Dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme, qui représentent actuellement 40% du territoire national, l'avis de la CDCEA est désormais préalablement requis pour tout projet de construction situé en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. Passé le délai d'un mois à compter de la saisine de la CDCEA, l'avis est réputé favorable. De plus, la possibilité de déroger au principe de la constructibilité limitée fait l'objet d'un encadrement plus strict. En effet, la faculté pour le conseil municipal de contourner la règle d'inconstructibilité par une délibération motivée demeure, mais le projet de construction ou d'installation est désormais soumis à l'avis conforme de la CDCEA.

S'agissant des communes couvertes par un PLU, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être autorisées dans les zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N). Toutefois, la délimitation par l'autorité compétente de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions pouvaient être autorisées, était jusqu'à présent rendue possible. Ce " pastillage " n'est désormais possible qu'après accord du préfet et après avis de la CDCEA.

Préemption et réserves foncières

(art. 149 et 150)

■ Constat de carence : rôle du préfet renforcé

(ALUR : art. 149 / CU : L.210-1 et L.211-4)

L'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) fixe le seuil minimal de logements sociaux parmi les résidences principales à 25% ou à 20% dans les communes comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Ces seuils diffèrent selon que le parc de logements existants justifie ou non un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes. Les communes n'atteignant pas ce seuil doivent s'engager dans un plan de rattrapage de construction déterminé par période de trois ans. Si au terme de cette période, l'objectif de réalisation de logements sociaux n'est pas atteint, le préfet peut, s'il estime que ce retard est injustifié, engager la procédure de constat de carence. Cette procédure entraîne l'exercice des différents droits de préemption de la commune (Droit de préemption urbain (DPU), DPU renforcé, préemption dans les Zones d'aménagement différé (ZAD)) par le préfet durant la durée de l'arrêté de carence. Jusqu'à présent, ce droit de préemption ne pouvait s'exercer que sur les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet d'une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition de logements sociaux.

La présente loi étend le champ d'action du préfet en matière de préemption à tous types d'immeubles, quel que soit leur régime de propriété, dès lors qu'ils sont affectés au logement. Les biens préemptibles par le préfet correspondent désormais à l'ensemble des biens pouvant faire l'objet d'une préemption tels que définis à l'article L.213-1 du CU également modifié par la loi ALUR.

Par ailleurs, alors que la mise en place du droit de préemption renforcé ne pouvait être décidée que par la commune, la loi ALUR offre la possibilité au préfet de se substituer à celle-ci pour instaurer ou rétablir, par arrêté motivé, ce droit de préemption renforcé. Cette nouvelle faculté contribue largement à l'extension du champ d'action du préfet en matière de préemption.

Il est à noter que la circulaire en date du 21 février 2012, relative à l'exercice du droit de préemption dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, devrait être actualisée pour expliciter les dispositions de la présente loi.

■ Modifications relatives à la déclaration d'intention d'aliéner

(ALUR : art. 149 / CU : L.213-2, L.213-8, L.213-11, L.213-11-1)

Jusqu'à présent, une Déclaration d'intention d'aliéner (DIA), préalable à l'exercice du droit de préemption, devait simplement comporter, à peine de nullité, l'indication du prix de cession de l'immeuble et les conditions de l'aliénation. Le titulaire du droit de préemption ne disposait pas d'informations supplémentaires sur le bien, à la différence de l'acquéreur, qui dispose par exemple des différents diagnostics techniques obligatoires. Il convient de rappeler qu'à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la réception de la DIA, le silence du titulaire du droit de préemption vaut renonciation.

Demande de communication de pièces complémentaires et droit de visite (CU : L.213-2)

La rédaction nouvelle de l'article L.213-2 du CU impose par renvoi à l'article L.514-20 du Code de l'environnement, lui-même modifié par la loi ALUR, une information en cas de classement du terrain dans les secteurs d'information sur les sols (cf. § [Création des "secteurs d'information sur les sols"](#)). Ces secteurs, élaborés par l'État, comprennent des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

En outre, le titulaire du droit de préemption peut à présent, au cours du délai de deux mois qui lui est imparti pour exercer ou non son droit, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, dont la liste des documents susceptibles d'être demandés sera limitativement fixée par décret en Conseil d'État. Dans le cadre de la cession de la majorité des parts d'une Société civile immobilière (SCI), qui entre

désormais dans le champ d'application du droit de préemption tel que défini à l'article L.213-1 nouveau du CU, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société pourra être demandée.

Enfin, le titulaire du droit de préemption pourra également demander la visite du bien, dans des conditions qui seront également fixées par décret.

Suspension du délai de procédure (ALUR : art. 149 / CU : L.213-2)

Si le délai de procédure de préemption reste fixé à deux mois à compter de la réception de la DIA, celui-ci sera désormais suspendu dans deux cas :

- entre l'intervalle de temps séparant la réception par le vendeur de la demande unique de documents complémentaires et la transmission de ceux-ci au titulaire du droit de préemption,
- entre l'intervalle de temps séparant la réception par le vendeur de la demande de visite et la visite par le titulaire du droit de préemption, ou la signification du refus de visite par le propriétaire. En effet, la rédaction du texte suppose que le vendeur est en droit de refuser cette visite sans aucune justification à donner.

Le délai reprendra donc à compter de la réception des pièces, de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ou du refus par le propriétaire de la visite de son bien, étant précisé que si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire disposera d'un mois pour prendre sa décision.

En outre, dans le cas où le titulaire du droit de préemption décidera de faire usage de son droit, l'information de la préemption se fera par le titulaire lui-même, au vendeur, au notaire, ainsi qu'à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien préempté, et qu'elle fera l'objet d'une publicité.

Durée de validité de la DIA en cas de renonciation à la préemption

(ALUR : art. 149 / CU : L.213-8)

Jusqu'à présent, la renonciation au droit de préemption par le titulaire, avant fixation judiciaire du prix, permettait la vente du bien par le propriétaire à des conditions identiques, sans qu'aucune contrainte de temps ne s'y applique. En revanche, lorsque cette renonciation a eu lieu après fixation judiciaire du prix, le titulaire du droit de préemption ne pouvait plus l'exercer dans les cinq années qui suivaient la date de renonciation. La vente pouvait ainsi se faire au prix fixé par la juridiction, révisé en fonction des variations du coût de la construction.

À présent, en cas de renonciation par le titulaire du droit de préemption avant fixation judiciaire du prix, le bien pourra être revendu au prix indiqué dans la DIA, révisé en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, dès lors que l'acte authentique constatant cette vente aura été conclu dans un délai maximum de trois ans à compter de la renonciation à préempter. Passé ce délai de trois ans, il devra déposer une nouvelle DIA.

Aucune modification n'est apportée dans le cas où cette renonciation a lieu après fixation judiciaire du prix.

Assouplissement des règles d'utilisation du bien préempté

(ALUR : art. 149 / CU : L.213-11)

Le droit de préemption doit être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du CU, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement. Toute décision de préempter doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé, lequel doit entrer dans le champ d'application du texte précité. En cas d'utilisation ou d'aliénation à d'autres fins dans un délai de cinq ans, un droit de rétrocession s'applique en faveur des anciens propriétaires.

La loi ALUR assouplit les règles d'utilisation du bien préempté en permettant une utilisation différente de celle mentionnée dans la décision de préemption, dès lors qu'elle entre dans le champ d'application de l'article L.210-1 du CU. Ce changement d'affectation doit également faire l'objet d'une décision de l'organe délibérant de la collectivité.

Nouveautés en matière de rétrocession

Conditions de rétrocession en cas d'annulation de la préemption (ALUR : art. 149 / CU : L.213-11-1 nouveau)

Le nouvel article L.213-11-1 du CU inscrit dans la loi les principes applicables en cas d'annulation d'une décision de préemption, dans la mesure où ils n'étaient jusqu'à présent fixés que par la jurisprudence.

Le nouvel article L.213-11-1 du CU précise qu'en cas d'annulation ou d'illégalité de la décision de préemption, après que le transfert de propriété ait été effectué, le titulaire du droit de préemption devra proposer en priorité aux anciens propriétaires, et le cas échéant à leurs ayants cause universels ou à titre universel, l'acquisition du bien qui a fait l'objet de la préemption.

S'agissant de la fixation du prix, celui-ci devra viser à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une quelconque des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. À défaut d'accord amiable sur le prix, il appartiendra au juge de l'expropriation de le fixer judiciairement.

Les anciens propriétaires ou leurs ayants cause disposent d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive pour accepter l'acquisition. Passé ce délai, ils sont réputés avoir renoncé à la rétrocession. Toutefois, cette renonciation ne les prive pas par la suite d'intenter une action en dommages et intérêts (cf. § Action en dommages et intérêts même en cas de renonciation à la rétrocession).

Par ailleurs, cette renonciation des anciens propriétaires ou de leurs ayants cause obligera désormais le titulaire du droit de préemption à proposer la vente du bien à

l'acquéreur qui a été précédemment évincé, dès lors que son nom a été mentionné sur la DIA.

Action en dommages et intérêts même en cas de renonciation à la rétrocession (ALUR : art. 149 / CU : L.213-12)

Auparavant, lorsque le titulaire du droit de préemption décidait d'utiliser le bien préempté à d'autres fins que celles prévues lors de la décision de préemption, l'ancien propriétaire ou l'acquéreur évincé pouvait exercer une action en dommages et intérêts dès lors que la rétrocession ne lui avait pas été proposée. Aucune possibilité d'indemnisation n'était en revanche prévue dans le cas de la renonciation à la rétrocession.

Désormais, une action en dommages et intérêts peut être ouverte, même en cas de renonciation à la rétrocession, au profit de l'ancien propriétaire ou de l'acquéreur évincé. Cette action se prescrit par cinq ans à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation au registre de la commune dans le cas d'une utilisation à d'autres fins ou aliénation du bien acquis par préemption depuis moins de cinq ans. Lorsque la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, la prescription de cinq ans court à compter de la décision de la juridiction devenue définitive.

■ **Préemptions et SCI : soumission de la cession de la majorité de parts de SCI**

(ALUR : art. 149 / CU : L.213-1)

Depuis la loi du 13 juillet 2006, un droit de préemption s'applique sur la cession de la totalité des parts d'une SCI, afin d'éviter la constitution de celle-ci dans le but exclusif d'échapper aux droits de préemption (DPU ou ZAD). Dans la mesure où il était possible de contourner cette règle en ne cédant que 99% des parts, la loi du 25 mars 2009 a introduit la possibilité, uniquement en matière de DPU, de soumettre ces cessions à préemption en instituant un droit de préemption renforcé, sauf pour les cessions effectuées par les SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

La loi ALUR soumet à présent obligatoirement aux droits de préemption (DPU et ZAD) la cession de la majorité des parts d'une SCI ou celle conduisant un acquéreur à détenir la majorité de ces parts. Les cessions effectuées par les SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus sont toutefois exclues.

■ **Nouvelles cessions soumises aux droits de préemption urbain**

(ALUR : art. 149 et 150 / CU : L.211-4, L.213-1-1 et L.213-1-2)

Immeubles achevés depuis plus de quatre ans : soumission aux droits de préemption (ALUR : art. 149 / CU : L.211-4)

Les immeubles achevés depuis moins de dix ans ne pouvaient pas, jusqu'à présent, faire l'objet d'une

préemption, sauf le cas où la commune avait instauré, par délibération motivée, un droit de préemption renforcé en vue de mobiliser tout type de foncier. La présente loi soumet désormais les immeubles achevés depuis plus de quatre ans au droit de préemption urbain. Il convient de rappeler que le point de départ de la date d'achèvement s'entend de celle de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte, dans le cas où il a dirigé les travaux.

Cessions à titre gratuit : soumission aux droits de préemption, sauf lien de parenté (ALUR : art. 150 / CU : L.213-1-1)

Aux termes de l'ancien article L.213-1 du CU, seules les aliénations d'immeubles ou de droits sociaux relatifs à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un bien immobilier, bâti ou non bâti, réalisées à titre onéreux étaient soumises au droit de préemption. Lorsqu'elles étaient réalisées, ces cessions échappaient jusqu'à présent aux droits de préemption.

Les cessions à titre gratuit d'immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti sont désormais soumises aux droits de préemption.

Toutefois, lorsqu'elles sont effectuées entre personnes ayant des liens de parenté jusqu'au sixième degré ou des liens issus d'un mariage ou d'un PACS, ces aliénations réalisées à titre gratuit échappent au droit de préemption. Par exception à l'obligation d'indiquer le prix de vente dans la DIA adressée en mairie, celle qui est établie lors de la cession à titre gratuit, en dehors du cas où elle est effectuée entre personnes de la même famille, ne devra pas mentionner le prix. La décision du titulaire du droit de préemption d'acquiescer le bien devra toutefois indiquer l'estimation du prix par les services fiscaux.

Apport en nature au sein d'une SCI : soumission aux droits de préemption (ALUR : art. 149 / CU : L.213-1-2)

Les apports en nature au sein d'une SCI d'immeubles ou ensembles de droits sociaux relatifs à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un bien immobilier, bâti ou non bâti, sont désormais soumis au droit de préemption. De nouvelles pièces devront également être transmises lors de la déclaration d'intention d'aliéner, à savoir, un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la SCI.

■ **Date du transfert de propriété d'un bien préempté**

(ALUR : art. 149 / CU : L.213-14)

Dans le cas de biens qui font l'objet d'une préemption par la puissance publique, le transfert de propriété a lieu dès qu'il y a accord sur la chose et le prix. La signature de l'acte authentique, qui doit intervenir dans les trois mois à compter de l'accord constate le transfert de propriété. En cas de défaut de paiement dans le délai de six mois à compter de l'accord, la puissance publique avait jusqu'à

présent l'obligation de rétrocéder le bien acquis par voie de préemption. Une période de flou pouvait alors entourer la période séparant l'accord sur le prix, la signature de l'acte authentique et le paiement effectif du prix.

La présente loi prévoit désormais qu'en cas d'accord sur la chose et le prix, le transfert de propriété doit intervenir à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement du prix et l'acte authentique. Le paiement du prix devra à présent intervenir dans un délai de quatre mois à compter de l'accord des parties ou du jugement fixant ce prix, et non plus de six mois. Au-delà du délai de quatre mois, la préemption sera caduque et le vendeur pourra aliéner librement son bien.

■ Création de zones d'aménagement différé intercommunales

(ALUR : art. 149 / CU : L.212-1)

Il existe en France plus de 2 300 Zones d'aménagement différé (ZAD), outil d'anticipation foncière permettant notamment de créer et de rénover des secteurs urbains, ainsi que de constituer des réserves foncières. Instituée pour une durée de six ans renouvelables, elle permet d'appliquer un droit de préemption sur un périmètre d'une commune, couverte ou non par un document d'urbanisme, qui peut être exercé par une collectivité, un EPCI ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement. Si une ZAD est créée sur une partie du territoire couvert par un DPU, ce dernier cesse de s'appliquer.

Jusqu'à présent, les ZAD pouvaient être créées par décision motivée du préfet sur proposition ou avis de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU et également, par déduction, en matière de DPU.

Le législateur offre désormais la possibilité à l'EPCI à fiscalité propre, compétent en PLU, de créer une ZAD, par décision motivée de son organe délibérant. L'avis des communes incluses dans le périmètre de la zone étant obligatoire, seul un arrêté préfectoral pourra créer la ZAD en cas d'avis défavorable d'une de ces communes.

L'EPCI pourra alors exercer directement le droit de préemption sans qu'il s'agisse d'une initiative communale et en se passant, sauf avis défavorable d'une commune, de la nécessité d'obtenir un arrêté préfectoral.

Aménagement foncier

(art. 144 à 148, 160 à 163, 164, 165, 168 et 172)

■ Zone d'aménagement concerté (ZAC) : attribution des opérations d'aménagement

(ALUR : art. 160 et 161 / CU : L.300-4)

La ZAC peut permettre à la collectivité qui en a l'initiative de maîtriser l'urbanisation d'un site (programme, qualité urbaine, architecturale et environnementale). La ZAC constitue une zone à l'intérieur de laquelle une commune ou un EPCI décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains,

notamment de ceux acquis ou à acquérir en vue de les céder ou de les concéder à des personnes privées ou publiques. La ZAC est notamment un outil intéressant pour mener des projets urbains complexes tel que le développement d'écoquartiers, ou la réutilisation des friches industrielles.

Une simplification de la procédure ZAC, notamment en matière d'attribution des concessions d'aménagement est apportée par la loi ALUR. Actuellement, ces concessions d'aménagements sont attribuées après une procédure de mise en concurrence. Or le Code de l'urbanisme n'a pas fixé de date à laquelle le traité de concession d'aménagement peut ou doit être conclu. Désormais, pour une opération d'aménagement destinée à être réalisée dans une ZAC, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que le bilan de la concertation prévue à l'article L.300-2 du CU a été arrêté par la personne publique à l'initiative de la ZAC et que cette dernière a délibéré sur les enjeux, l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel. Cette disposition a pour but d'assurer des conditions sérieuses de mise en concurrence des aménageurs, de permettre un gain de temps et de faciliter l'usage de la ZAC par les collectivités locales.

■ ZAC et participation pour l'assainissement collectif

(ALUR : art. 161 / Code de la santé publique : L.1331-7)

Depuis le 1^{er} juillet 2012, la Participation pour raccordement à l'égout (PRE) a été remplacée par la Participation pour l'assainissement collectif (PAC). Le Conseil d'État s'était prononcé pour un non-cumul de la PRE avec la participation en ZAC pour le financement des équipements d'assainissement. Cette exemption jurisprudentielle n'étant plus applicable depuis le 1^{er} juillet 2012, la mise en place facultative de la PAC risque aujourd'hui de faire payer deux fois les propriétaires nouvellement raccordés au réseau, qui construisent dans le périmètre de la ZAC.

C'est pour cette raison que la présente loi exonère désormais les redevables de la PAC, à proportion du montant des travaux déjà pris en charge au sein de la ZAC, lorsque celle-ci prévoit, au sein de son programme des équipements publics, le financement des équipements d'assainissement collectif.

■ Établissements publics fonciers d'Etat (EPFE) et Établissements publics fonciers locaux (EPFL)

(ALUR : art. 144, 145, 146, 148, 172 / CU : L.321-1, L.324-1 et L.324-2 / CGCT : L.4424-26-1 et s.)

Deux types d'Établissements publics fonciers (EPF) existent actuellement, les EPFE et les EPFL. Ce sont des outils d'action foncière au service des politiques publiques. Les EPFE permettent une mobilisation du foncier au profit de l'État, des collectivités locales ou tout autre établissement public dans le but de faciliter la mise en œuvre de leurs projets. Quant aux EPFL, ils assistent

les collectivités dans leurs acquisitions foncières et immobilières, en leur assurant notamment des missions de conseil et d'assistance, et en leur fournissant les outils financiers et d'ingénierie dédiés à la maîtrise du foncier. Ils peuvent ainsi réaliser des acquisitions dans le but de constituer des réserves foncières, de réaliser des opérations d'aménagement, ou encore de protéger les espaces agricoles et naturels périurbains. L'ensemble des EPF couvrent actuellement environ 60% de la population et concernent près de la moitié des communes.

Les territoires non couverts par des EPF sont confrontés à des difficultés de maîtrise du foncier et de mise en œuvre des politiques foncières. Afin de favoriser le recours à ces outils, la présente loi permet, à l'initiative de l'État, de créer des EPFE dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durable le justifient. Il est toutefois prévu qu'en cas de superposition totale ou partielle du territoire de l'EPFE avec un EPFL créé avant le 26 juin 2013, celle-ci sera soumise à l'accord des EPCI à fiscalité propre et des communes non membres de ces derniers, mais concernés par la superposition.

En matière d'EPF locaux, la définition de leur mission est harmonisée avec celle des EPFE, dont les actions doivent tendre à des buts similaires. Ces EPFL " mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les Plan locaux d'habitat (PLH)". Le Code de l'urbanisme prévoit désormais que ces EPFL contribuent au développement des activités économiques, à la protection contre les risques naturels et technologiques, ainsi qu'à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces.

■ Création de l'Association foncière urbaine de projet (AFUP)

(ALUR : art. 163 / CU : L.322-12 à L.322-16)

Les AFUP sont des associations syndicales de propriétaires, dont le but est de se grouper pour réaliser des travaux d'urbanisation, avec ou sans l'intervention de l'administration. Elles peuvent avoir pour objet le remembrement, l'aménagement, le groupement de parcelles ou la réalisation et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif. Théoriquement intéressantes, ces associations foncières urbaines ont en pratique des difficultés à se mettre en place.

Afin de faciliter les initiatives des propriétaires privés, la présente loi crée un nouvel outil, les AFUP. Il s'agit d'un outil d'urbanisme contractuel avec la collectivité. Au sens du nouvel article L.322-12 du CU, elles ont pour objet de " permettre la cession de terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une

opération de remembrement au sens des 1° et 2° de l'article L.322-2 et une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 ".

Dans cette optique, la commune, l'EPCI compétent en matière de PLU ou le préfet dans le cadre d'une Opération d'intérêt national (OIN) pourra délimiter des périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers seront incités à se regrouper en AFUP, afin de mener le projet de façon concertée.

La demande de création de l'AFUP est initiée par les propriétaires intéressés auprès de l'autorité administrative compétente, et comportera un projet de statuts, ainsi que le périmètre des opérations envisagées. Ce projet de statuts est soumis à enquête publique, et à l'accord du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU.

Il convient en outre de relever que l'AFUP ainsi constituée sera régie par la loi du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales libres.

Une exception notable viendra s'appliquer dans le cas de la revente par un propriétaire d'un terrain aménagé à un acquéreur ne souhaitant pas être inclus dans le périmètre du projet. Dans ce cas, la majorité des propriétaires représentant au moins les deux-tiers de la superficie des terrains de l'association ou des deux-tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des terrains de l'association, pourront approuver, sans enquête publique préalable, la distraction des terrains à vendre du périmètre de l'association et fixer les conditions financières dans lesquelles le vendeur reste redevable des emprunts et participations prévues.

■ Création des organismes de foncier solidaire

(ALUR : art. 164 / CU : L.329-1)

Des organismes de foncier solidaire sont créés par la présente loi. Il s'agit d'organismes sans but lucratif, agréés par le préfet de région, qui ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de la politique d'aide aux logements en faveur des personnes et des familles éprouvant des difficultés particulières pour se loger ou se maintenir dans leur logement (CU : L.301-1).

L'organisme de foncier solidaire demeure propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail emphytéotique, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession. S'il y a lieu, il impose une obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes sur ces terrains.

■ Projet urbain partenarial

(ALUR : art. 165 / CU : L.332-11-3)

Créée par la loi du 25 mars 2009 et défini à l'article L.332-11-3 du CU, la convention de Projet urbain partenarial

(PUP) conclue entre propriétaires de terrains, aménageurs ou constructeurs concernés par une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction, et la commune, l'EPCI compétent en matière de PLU ou le préfet, permet de prévoir la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Ce dispositif ne peut s'appliquer que dans les zones urbaines ou à urbaniser des communes dotées d'un PLU ou document en tenant lieu.

Dans l'hypothèse où des équipements publics desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le PUP, qui seront utilisés dans le cadre de futures opérations privées, autres que celles visées dans le PUP initial, la collectivité a la possibilité de prévoir, par arrêté, la récupération, auprès des futurs signataires, de la partie du financement des équipements qui va au-delà des besoins des habitants de la première opération. Cet arrêté fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite le périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics. Cette faculté de récupération des financements engagés par la collectivité est limitée à 15 ans.

La loi prévoit en outre une meilleure concertation publique relative à la mise en place d'une convention de PUP, avec la possibilité, pour les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager, de demander que le PUP fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant compétent en matière de PLU.

■ Création du " projet d'intérêt majeur "

(ALUR : art. 168 / CU : L.350-1 à L.350-6)

En matière de réalisation d'opérations d'aménagement, les collectivités disposent de plusieurs types d'outils, tels que les ZAC, initiées par la collectivité compétente, ou à une plus grande échelle, les OIN, qui permettent à l'État de s'impliquer directement dans la réalisation de certaines opérations jugées d'intérêt national. L'aménagement des grandes agglomérations fait toutefois apparaître le besoin d'un outil intermédiaire dépassant les procédures de droit commun existantes, telle que la ZAC, sans pour autant justifier le recours au régime exceptionnel des OIN.

C'est dans cette optique qu'est créé le Projet d'intérêt majeur (PIM). Inspiré du Contrat de développement territorial (CDT) relatif au Grand Paris, le PIM est un contrat conclu entre plusieurs parties publiques, comprenant a minima l'État et les communes et EPCI concernés. Ce contrat peut être étendu aux régions et départements, ainsi qu'aux établissements publics de l'État ou aux Sociétés publiques locales (SPL), ces dernières pouvant se voir confier la réalisation des opérations d'aménagement.

La signature du contrat est précédée de l'avis du président du Conseil régional, du président du Conseil général et des présidents des EPCI compétents en matière

de PLH ou de PLU. L'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacement et d'aménagement ou d'environnement peut également être recueilli.

Le contrat conclu présente le PIM et ses objectifs, le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser, la stratégie foncière qui sera mise en œuvre pour la réalisation du projet, ainsi que les conditions générales de financement.

Le contrat peut prévoir la création de ZAD, dont il fixe le périmètre, au sein duquel le droit de préemption peut s'exercer et peut en désigner les bénéficiaires. Il est prévu que la commune demeure titulaire du droit de préemption à titre subsidiaire lorsqu'elle ne l'est pas à titre principal.

Autorisations d'urbanisme

(art. 132, 134, 159 et 162)

■ Changements en matière d'autorisations d'urbanisme

(ALUR : art. 134 / CU : L.422-1 et L.422-8)

Communes dotées d'une carte communale et autorisations d'urbanisme (ALUR : art. 134 / CU : L.422-1)

Jusqu'à présent, seuls les maires dont les communes étaient couvertes par un PLU ou un POS se voyaient doter de la compétence en matière d'autorisation du droit des sols. Toutefois, les maires dont les communes se sont dotées d'une carte communale pouvaient être compétents, au nom de la commune, pour délivrer les permis de construire, de démolir ou d'aménager et les déclarations préalables uniquement sur décision du conseil municipal. À défaut, le préfet restait compétent en matière d'autorisations d'urbanisme. Or, actuellement, seules 20% des communes dotées d'une carte communale ont opté pour la compétence en matière d'autorisation d'urbanisme.

Désormais, les maires des communes qui se doteront d'une carte communale après la promulgation de la loi, deviendront automatiquement compétents, au nom de la commune, en matière d'autorisation du droit des sols.

S'agissant des communes qui se sont dotées d'une carte communale avant la date de publication de la présente loi, le maire deviendra automatiquement compétent au nom de la commune à compter du 1^{er} janvier 2017, dès lors que cette compétence n'a pas été transférée avant cette date par le conseil municipal.

Abaissement du seuil de mise à disposition gratuite des services de l'État en matière d'autorisations d'urbanisme

(ALUR : art. 134 / CU : L.422-8)

Les communes de moins de 10 000 habitants et les EPCI de moins de 20 000 habitants, compétents en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, pouvaient jusqu'à présent disposer gratuitement des services

déconcentrés de l'État pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

A compter du 1^{er} juillet 2015, cette gratuité ne sera octroyée qu'aux seules communes de moins de 10 000 habitants ne faisant pas partie d'un EPCI regroupant 10 000 habitants ou plus et aux EPCI de 10 000 habitants ou plus.

Toutefois, à titre transitoire, la mise à disposition des services déconcentrés de l'État ne pourra pas prendre fin avant un délai d'un an lorsque ces seuils sont dépassés en raison de la création d'un nouvel EPCI, après le 1^{er} juillet 2015.

La présente loi prévoit qu'une convention transitoire d'accompagnement pourra être établie pour les collectivités tenues de mettre fin au recours à la mise à disposition des services de l'État.

Retrait des décisions de non-opposition à déclaration préalable (ALUR : art. 134 / CU : L.424-5)

La loi du 13 juillet 2006 avait dérogé à la jurisprudence " Ternon " (CE : 26.10.01), selon laquelle le retrait d'une décision individuelle explicite créatrice de droits n'est possible que si elle est illégale et que le retrait des autorisations d'urbanisme intervient dans le délai de quatre mois suivant la prise de décision. En effet, en matière d'autorisation d'urbanisme et plus précisément de permis de construire, d'aménager ou de démolir, l'article L.424-5 du CU a fixé à trois mois, suivant la date de la décision, le délai pendant lequel ces actes administratifs illégaux peuvent être retirés, et ce, qu'ils soient explicites mais également tacites.

Jusqu'alors, les décisions de non-oppositions à déclaration préalable, ne pouvaient faire l'objet d'aucun retrait. La loi ALUR étend la possibilité de retrait par l'administration d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, tacite ou explicite, lorsqu'elle est illégale et que le retrait intervient dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision.

Nouveau document à joindre en matière d'autorisations d'urbanisme relatives à la construction de logements collectifs (ALUR : art. 134 / CU : L.423-1)

En matière de demande de permis de construire ou de déclaration préalable concernant la construction de logements collectifs, le maire dispose désormais de la faculté de demander à ce que soit joint un plan intérieur du projet concerné au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

■ **Lotissement et règles d'urbanisme**

(ALUR : art. 159 / CU : L.442-9 et L.442-10)

Sort des règles d'urbanisme propres au lotissement en présence d'un PLU (ALUR : art. 159 / CU : L.442-9)

Jusqu'à présent, les règles d'urbanisme propres au lotissement devenaient caduques à l'issue d'une période de dix ans à compter la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement était couvert par un

PLU, ou par un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, la majorité des colotis telle que définie à l'article L.442-10 du CU pouvait demander le maintien de ces règles. Il était également possible pour l'autorité compétente, après enquête publique et accord de la majorité des colotis, de mettre fin à l'application de ces règles. Dans le cas où aucun PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu ne couvrait le lotissement, ces règles continuaient néanmoins à s'appliquer sans limite de temps.

Dans un souci d'uniformisation des règles applicables à un territoire couvert par un PLU, les règles applicables au lotissement cesseront de s'appliquer immédiatement quand bien même la majorité de colotis aura demandé leur maintien, sans qu'une décision expresse de l'autorité compétente ne soit nécessaire.

De même, le cahier des charges du lotissement approuvé, ou les clauses règlementaires d'un cahier des charges non approuvé, cesseront de s'appliquer si un PLU ou un document en tenant lieu est existant au moment de la demande des colotis.

Par ailleurs, toute disposition non réglementaire, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit à construire ou d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, cessera désormais de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la publication de la présente loi si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet dans ce délai d'une publication au bureau des hypothèques.

Modification des règles de majorité (ALUR : art. 159 / CU : L.442-10)

Les conditions de majorité qualifiée requises pour que les colotis donnent leur accord sur une modification des documents du lotissement ou la subdivision de lots sont assouplies.

Cette majorité qualifiée est ainsi réduite à la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou aux deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie.

Cette mesure, qui vient compléter la disparition des règles de superficie minimale de terrain constructible et de COS, a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain en facilitant les possibilités de densification des lotissements existants.

Mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU (ALUR : art. 159 / CU : L.442-10)

Afin de favoriser la densification des quartiers de lotissements et permettre la mise en concordance des dispositions des cahiers des charges lorsqu'elles sont issues d'un cahier des charges non approuvé par l'autorité administrative, une incertitude juridique a été levée. Ainsi, les mises en concordance permettent, indirectement, aux colotis de bénéficier de l'intégralité

des droits à construire résultant de l'application du document d'urbanisme.

Ainsi, la présente loi précise expressément, que le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non, peut faire l'objet d'une mise en concordance avec le PLU ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. Cette mise en concordance demeure conditionnée à la réalisation d'une enquête publique et la délibération du conseil municipal.

Création d'un futur permis de diviser ? (ALUR : art. 175)

Dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, il est prévu que le gouvernement remette un rapport au Parlement, relatif à l'opportunité et aux modalités de mise en œuvre d'un permis de diviser, qui serait délivré lors de toute division par lots et mise en copropriété d'un immeuble comprenant au moins cinq locaux à usage d'habitation.

Le rapport étudiera la possibilité de subordonner la délivrance de ce permis à des engagements garantissant la pérennité des situations d'occupation locative existantes.

À noter que le titre V de la loi ALUR relatif à la lutte contre l'habitat indigne prévoit des dispositions particulières applicables en matière de division de locaux à usage d'habitation : cf. [Division en jouissance / autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant](#) (ALUR : art. 91 / CCH : L.111-6-1, L.111-6-1-1 et L.111-6-1-2).

Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat dans les documents d'urbanisme

(ALUR : art. 132 / CU : L.444-1, L.111-4)

La nouvelle rédaction du Code de l'urbanisme ne fait plus référence aux seules "caravanes", puisqu'il évoque désormais plus largement les "résidences mobiles ou démontables". Cette terminologie permet en effet d'inclure l'habitat traditionnel des gens du voyage mais également plus largement les résidences démontables telles que les yourtes.

Afin notamment de sortir de la "judiciarisation" des problématiques liées à l'habitat léger, démontable et réversible, la loi ALUR vise à instaurer un cadre juridique plus sûr. En effet, les dispositions d'urbanisme doivent désormais prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente sur le territoire de la commune.

Pour ce faire, le règlement du PLU peut désormais définir, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières (zones en principe non constructibles), les terrains au sein desquels ces résidences mobiles et démontables, qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur (par opposition à une utilisation touristique), peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. L'aménagement de ces terrains est

désormais soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager (1) (Conseil d'État).

La demande d'autorisation d'urbanisme pour un terrain qui n'est pas desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité, peut être refusée. Toutefois, en matière de résidences démontables, le demandeur pourra être autorisé à aménager le terrain dès lors qu'il s'engage à respecter les conditions d'hygiène et de sécurité, ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité. L'engagement consiste à démontrer son autonomie vis-à-vis des réseaux, afin que le projet n'impacte pas le budget des collectivités par la création de nouveaux réseaux (1) (Conseil d'État). Enfin, le règlement du PLU pourra, le cas échéant, définir les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Fin des Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

(ALUR : art. 162 / Code du patrimoine : L.642-8)

Les ZPPAUP permettent d'assurer une protection adaptée à l'espace à protéger. Ces servitudes d'utilité publique sont opposables aux différents travaux affectant l'utilisation des sols qui sont, dans son périmètre, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Il était initialement prévu que les ZPPAUP existantes continuaient de produire leurs effets pendant une période de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi ENE, soit jusqu'au 14 juillet 2015, sauf si elles ont été transformées en Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP). La présente loi repousse la suppression des ZPPAUP d'un an, soit jusqu'au 14 juillet 2016.

Renforcement de la participation du public

(art. 169, 170)

Participation du public en matière de Directives territoriales d'aménagement et de développement durables

(ALUR : art. 169 / CU : L.113-1, L.113-5 et L.113-6)

Les Directives territoriales d'aménagement et de développement durables (DTADD) peuvent, dans des territoires présentant des enjeux nationaux, déterminer les objectifs et orientations de l'État notamment en matière d'urbanisme, de logement, de transports et de déplacements, de développement économique et culturel, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, ou encore d'amélioration des performances. Le projet de DTADD est élaboré par l'État, en association avec la région, le département, et les EPCI compétents en matière de SCOT, ainsi que les communes situées dans le périmètre du projet.

Une procédure particulière est instaurée pour permettre la participation du public pour l'élaboration, la modification et la révision des DTADD. Les futurs projets peuvent désormais être mis à disposition du public pendant un délai d'un mois, afin de recueillir ses observations. À l'issue de la mise à disposition, l'autorité administrative en établit le bilan, qui sera lui-même rendu public au plus tard à la date d'approbation de la DTADD.

■ Concertation facultative réalisée en amont d'un projet soumis à permis de construire ou à permis d'aménager

(ALUR : art. 170 / CU : L.300-2)

Dans les territoires couverts par un SCOT, un PLU, (ou un document d'urbanisme en tenant lieu), ou une carte communale, il est prévu que tous les projets soumis à permis de construire ou à permis d'aménager puissent faire l'objet d'une concertation facultative, réalisée en amont du dépôt du permis. Celle-ci peut être à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci à l'initiative du maître d'ouvrage. L'objectif est de diminuer le risque de contentieux dans la mesure où le maître de l'ouvrage pourrait adapter son projet en fonction des observations et propositions formulées par le public avant le dépôt du permis.

S'agissant des projets devant faire l'objet d'une étude d'impact, c'est-à-dire ceux qui, bien que justifiés au plan économique, pourraient se révéler néfastes à terme pour l'environnement (cf. annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement), la loi précise qu'il n'y a plus lieu d'organiser d'enquête publique dans la mesure où l'étude d'impact fait l'objet d'une mise à disposition du public.

■ Participation du public en matière de protection des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique

(ALUR : art. 169 / CU : L.111-1-6)

L'article 7 de la Charte de l'environnement prévoit que " toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, [...] de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement ". Afin de mettre en conformité le CU avec ces dispositions, dans les communes soumises au RNU ou dotées d'une carte communale, la délibération du conseil municipal décidant d'identifier un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique à protéger, est désormais précédée d'une enquête publique.

■ Modalités de participation du public pour les projets d'opérations en zone de montagne et d'aménagements légers du littoral

(ALUR : art. 169 / CU : L.145-11 et L.146-6)

Les enquêtes publiques et les mises à disposition du public, prévues dans le cadre des demandes d'autorisation, déposées à compter du 1^{er} juillet 2014, relatives aux projets d'opérations situés sur un territoire

non couvert par un SCOT en zone de montagne ainsi qu'à des aménagements légers prévus dans les espaces remarquables du littoral, devront respecter les modalités de participation du public prévues respectivement aux articles L.145-11 et L.146-6 du CU.

Pollution des sols

(art. 173)

■ Création des " secteurs d'information sur les sols "

(ALUR : art. 173 / Code de l'environnement : L.125-6, L.125-7 et L.514-20)

La France compte près de 300 000 sols dont la pollution est potentielle, et plus de 4 000 sols dont la pollution est avérée et susceptible d'engendrer des risques sanitaires importants. La loi ALUR procède à une réécriture de plusieurs articles du Code de l'environnement, notamment avec la création des nouveaux secteurs dits " secteurs d'information sur les sols ". Créés à l'initiative de l'État, ces secteurs d'information sur les sols comprennent des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage (reconversion de friches industrielles en zones d'habitation), la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution afin de préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Ces nouveaux secteurs d'information sur les sols, arrêtés par le préfet de département, après l'avis des maires des communes concernées, voire du représentant de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, doivent figurer dans un ou plusieurs documents graphiques, qui seront annexés au document d'urbanisme existant dans la commune (PLU, POS, carte communale).

Lorsqu'une demande de certificat d'urbanisme aura été déposée, celui-ci devra indiquer si le terrain est situé sur la carte publiée par l'État, des anciens sites industriels et activités de service. Lorsque le service instructeur du certificat d'urbanisme aura connaissance d'un ancien site industriel ou activité de services non répertorié sur ladite carte, le certificat d'urbanisme devra tout de même indiquer cette information.

En outre, en cas de vente ou de location, lorsque le terrain sera classé dans un secteur d'information sur les sols, l'acquéreur ou le locataire devra en être informé par écrit par le vendeur ou le bailleur. À défaut, et si la pollution constatée rend le terrain impropre à la destination mentionnée au contrat, le locataire ou l'acquéreur pourra demander, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, la résolution du contrat ou, selon le cas, la restitution d'une partie du prix de vente ou la réduction du loyer. Une réhabilitation du terrain aux frais du vendeur pourra être demandée si le coût de cette réhabilitation n'est pas disproportionné par rapport au prix de vente du bien. En matière de vente d'Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), le non-respect de cette

information rendant le terrain impropre à la destination prévue au contrat, permettra à l'acheteur, dans des conditions équivalentes, soit de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix, soit de demander à ce que le coût de la réhabilitation soit supporté par le vendeur.

■ L'intervention du tiers en matière de réhabilitation d'ICPE

(ALUR : art. 173 / Code de l'environnement : L.521-21)

Souvent situées à proximité des centres urbains, les friches industrielles constituent des gisements fonciers pouvant participer à l'objectif de densification urbaine et contribuant à la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Le propriétaire de l'installation classée n'étant pas toujours en mesure de financer la réhabilitation de celle-ci, la loi offre la possibilité à un tiers intéressé, postérieurement ou lors de la mise à l'arrêt définitif d'une ICPE, de demander au préfet de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation.

Le tiers demandeur doit pour cela adresser un mémoire de réhabilitation définissant les mesures qui permettront d'assurer la compatibilité entre l'usage futur envisagé et l'état des sols. Le préfet a la possibilité de lui imposer certaines mesures de réhabilitation nécessaires pour l'usage envisagé. Afin de mener à bien le projet de réhabilitation, le tiers doit être doté de capacités financières et techniques suffisantes. En ce sens, il doit fournir des garanties financières, exigibles à première demande, qui couvrent la réalisation des travaux de réhabilitation. Un décret en Conseil d'État définira notamment les modalités de substitution du tiers et le formalisme de l'accord de l'exploitant ou du propriétaire.

■ Conditions de réalisation de l'étude de sols pour les projets de construction

(ALUR : art. 173 / CU : L.556-2)

Lorsque des projets de construction ou de lotissement sont prévus dans les secteurs d'informations sur les sols, le Code de l'environnement impose désormais la réalisation d'une étude de sols permettant d'établir les mesures de gestion de la pollution. Pour les demandes de permis de construire ou d'aménager, le maître de l'ouvrage doit joindre à sa demande une attestation, établie par un bureau d'étude certifié, garantissant la réalisation de l'étude de sol et sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement (1) (Conseil d'État).

Cette attestation n'est pas requise en matière de permis d'aménager, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique et que le demandeur a qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il est à noter que l'acquéreur d'un lot situé dans un lotissement est dispensé de produire une telle attestation lors de sa demande de permis de construire, si le lotisseur a fourni cette attestation lors de la division du terrain.

■ Réalisation de travaux d'office aux frais du pollueur

(ALUR : art. 173 / CU : L.556-3)

Dans le respect du principe " pollueur-payeur ", en cas de pollution des sols ou de risque de pollution des sols, présentant des risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou l'environnement au regard de l'usage pris en compte, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut désormais, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable. Ces travaux d'office peuvent être confiés par l'État à un EPF ou en l'absence d'EPF, à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe). L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner une somme correspondant au montant des travaux à réaliser.

En cas de disparition ou d'insolvabilité de l'exploitant du site pollué ou du responsable de la pollution l'État pourra, avec le concours financier éventuel des collectivités territoriales, confier cette réhabilitation à l'Ademe, l'acquisition du site pollué par voie d'expropriation pouvant être déclarée d'utilité publique.

■ Suppression de servitude d'utilité publique sur des terrains pollués par une ICPE

(ALUR : art. 173 / CU : L.515-12)

Jusqu'à présent, une servitude d'utilité publique pouvait être instituée sur des terrains pollués par l'exploitation d'une installation, afin notamment de limiter l'usage du sol. Ces servitudes ne pouvaient pas être supprimées sauf pour le cas des installations de stockage de déchets, dans la mesure où la servitude cessait de produire ses effets dès lors qu'ils étaient retirés du terrain.

La loi offre désormais la possibilité de supprimer une servitude d'utilité publique devenue sans objet dans le cas des terrains pollués par l'exploitation d'une ICPE. Cette suppression peut être demandée par l'ancien exploitant, le maire, le propriétaire du terrain ou le préfet.

La demande doit être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude est devenue sans objet. Si elle émane du préfet, une simple information du propriétaire du terrain et de l'exploitant du projet de suppression de cette servitude est suffisante.

Dispositions diverses

(art. 172 et 176)

■ Habilitation du gouvernement à procéder à une nouvelle rédaction du Code de l'urbanisme

(ALUR : art. 176)

La loi ALUR habilite le gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance, dans les conditions de l'article 38 de la Constitution, pour procéder, dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la loi, à la nouvelle rédaction du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme. L'objectif est en effet de clarifier la rédaction et le plan dudit Code, notamment après intégration des dispositions issues de la loi ALUR.

■ Ratification de plusieurs ordonnances

(ALUR : art. 172)

La loi ALUR ratifie les ordonnances :

- du 8 septembre 2011 relative aux EPF, aux établissements publics d'aménagement de l'État et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne ;
- du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;
- du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;
- du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Les ordonnances issues de la loi du 1^{er} juillet 2013, habilitant le gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction sont également ratifiées. Il s'agit des ordonnances :

- du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme ;
- du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement ;
- du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement ;
- du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement ;
- du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique ;
- du 19 décembre 2013 relative au taux de garantie que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent apporter à des emprunts souscrits par un concessionnaire d'aménagement.

En savoir plus :

Lire l'analyse juridique n° 2013-15 relative à la loi d'habilitation à légiférer par ordonnances pour accélérer les projets de construction.

Lire l'analyse juridique n° 2013-23 relative au développement de la construction de logement : Assouplissement des normes pour les projets de construction de logements.

NB : L'analyse du texte présentée ne prétend pas l'exhaustivité : certaines dispositions font l'objet d'une analyse très synthétique et quelques dispositions ne font pas l'objet d'une analyse juridique. Ces choix ont été opérés en fonction de ce qui est apparu le plus pertinent pour les lecteurs d'Habitat Actualité.

Le Conseil constitutionnel a rendu sa [décision](#) sur la loi ALUR (pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové) le 20 mars 2014.

Le contrôle de constitutionnalité des dispositions de la loi ALUR concernait :

- le système d'encadrement des loyers (art. 6) ;
- la Garantie universelle des loyers (art. 23) ;
- le bail-type, les clauses du bail... (art. 1) ;
- la protection des locataires âgés (art. 5) ;
- le régime d'autorisation des locations meublées touristiques (art. 16) ;
- la réglementation des marchands de liste (art. 24) ;
- l'autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé (art. 92) ;
- les cessions de parts de SCI (art. 153).

Le Conseil constitutionnel valide le système d'encadrement des loyers qui ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété et à la liberté contractuelle, eu égard à l'objectif poursuivi : lutter contre les difficultés d'accès au logement. En revanche, concernant les modalités de détermination de chaque loyer de référence majoré et de chaque loyer de référence minoré, fixé par majoration et par minoration du loyer de référence, en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés, il estime que le législateur a méconnu le principe d'égalité : les mots "en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés" sont déclarés inconstitutionnels. Le préfet déterminera donc les loyers de référence, sans marge d'appréciation, le loyer de référence majoré étant à 20% au-dessus du loyer de référence et le loyer de référence minoré à 30% en dessous du loyer de référence, pour chaque catégorie de logement et pour chaque secteur géographique. L'article 6 de la loi prévoit également la possibilité d'un complément de loyer exceptionnel pour certains logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles. Le mot "exceptionnel" est déclaré contraire à la constitution comme les termes "exceptionnelles par leur nature et leur ampleur". Il sera donc possible d'appliquer un complément de loyer pour un logement présentant des caractéristiques déterminantes pour la fixation du loyer.

Le contrôle de constitutionnalité portant sur la Garantie universelle des loyers discutait la procédure législative d'adoption du texte. Le Conseil constitutionnel n'a pas retenu cet argument.

Pour les dispositions relatives au bail (contrat-type, liste des clauses obligatoires, etc.), le Conseil constitutionnel a considéré qu'elles assuraient une protection des locataires dans leurs relations contractuelles avec le bailleur et donc jugé ces dispositions conformes.

Ont été déclarées contraires à la Constitution, les dispositions relatives à la protection instaurée lorsque le locataire a, à sa charge, une personne âgée (plus de 65 ans) et de faibles ressources, car elles méconnaissent le principe d'égalité devant les charges publiques. En effet, cette disposition ne prenait pas en compte le cumul des ressources de la personne à charge et celles du locataire.

La modification de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 portant sur l'alignement de l'âge du locataire et du bailleur à 65 ans pour faire application de la protection du locataire âgé a été déclarée conforme à la Constitution, ces nouvelles conditions ne méconnaissant aucune exigence constitutionnelle.

L'article 16, qui précise et assouplit la réglementation relative à la location meublée touristique, comme l'article 24 imposant une clause d'exclusivité aux marchands de listes immobilières, ont été déclarés conformes à la Constitution.

Le Conseil constitutionnel sanctionne en revanche l'article 19 permettant à l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble de décider à la majorité des copropriétaires de soumettre à son accord "toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage". Selon le Conseil, "cet article méconnaît les exigences de l'article 2 de la Déclaration de 1789 relatives aux conditions d'exercice du droit de propriété".

Est conforme à la Constitution, l'article 92 qui permet à l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale ou à un conseil municipal d'instituer une autorisation préalable de location d'un logement dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

Enfin, le Conseil constitutionnel censure l'article 153 relatif aux actes constatant la cession de la majorité des parts sociales d'une société civile immobilière, introduit par amendement, au motif qu'il ne présente pas de lien avec les dispositions du projet de loi initial ("cavalier législatif").

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
TITRE I – FAVORISER L'ACCES DE TOUS A UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE	4
RAPPORTS LOCATIFS (ART. 1 A 23)	4
Simplification et sécurisation de la location vide	4
■ Champ d'application de la réglementation	4
■ Application des dispositions de la loi ALUR dans le temps	4
■ L'accès au logement.....	4
■ Le contrat de bail	5
■ Documents joints au bail (notice d'information, état des lieux, diagnostic technique)	6
■ L'exécution du contrat de bail.....	6
■ Extinction du contrat de bail	8
■ Contentieux locatifs	10
Protection des locataires en meublé	10
■ Application des dispositions de la loi ALUR dans le temps	10
■ Définition	10
■ Régime juridique applicable à la location meublée.....	10
■ Dispositif spécifique à la location meublée	11
Encadrement des loyers	12
■ Les observatoires des loyers	12
■ Publication des loyers de référence	13
■ Fixation initiale du loyer.....	13
■ Révision du loyer en cours de bail.....	13
■ Ajustement du loyer lors du renouvellement du bail.....	13
■ Décret annuel d'encadrement de l'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés	14
■ Encadrement des loyers des locations meublées à titre de résidence principale	14
Garantie universelle des loyers	15
■ Un dispositif universel.....	15
■ Le champ d'application	15
■ Les conditions d'application.....	15
■ Les conditions spécifiques d'application de la GUL	15
■ Le montant et la mise en œuvre de l'aide.....	15
■ L'Agence de la garantie universelle des loyers et les centres de gestion agréés.....	16
■ Comité des sanctions	16
■ Évaluation	16
Régulation des meublés touristiques	17
■ Définition	17
■ Autorisation préalable à la mise en location d'un meublé touristique	17
■ Renforcement des obligations des intermédiaires.....	17
Statut de la colocation	17
■ Définition et contrat type	17
■ Régime juridique applicable à la colocation.....	17
■ Dispositif spécifique à la colocation	18
Résidences universitaires	18
■ Définition	18
■ Régime juridique applicable aux logements en résidence universitaire	18
■ Dispositif spécifique aux logements en résidence universitaire.....	18
REFORME DES PROFESSIONS IMMOBILIERES (ART. 24)	19
Champ d'application de la loi Hoguet	19
■ Extension du champ d'application de la loi aux " chasseurs d'appartement "	19
■ Reconnaissance de l'activité de syndic de copropriété	19
Conditions d'exercice des activités d'entremise et de gestion des immeubles	19
■ Carte professionnelle.....	19
■ Formation continue	20

■ Garantie financière affectée au remboursement des fonds	20
Contrats avec les professionnels.....	20
■ Contrats avec les marchands de listes	20
■ Encadrement des mandats d'entremise exclusifs.....	20
■ Mandats contenant une clause de tacite reconduction.....	21
Annonces immobilières relatives à la vente, la location et la recherche d'immeubles	21
■ Moyens pour diffuser les annonces	21
■ Affichage " toutes taxes comprises " des honoraires	21
■ Extension de l'obligation d'information sur les liens d'intérêts	21
Encadrement et contrôle des professionnels soumis à la loi Hoguet.....	22
■ Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.....	22
■ La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.....	22
Sanctions administratives pour la mise en location de certains locaux	22
Obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme	22
AMELIORATION DE LA PREVENTION DES EXPULSIONS (ART. 25 A 28)	23
Traiter les impayés le plus en amont possible	23
■ Obligation de signaler l'impayé à la CCAPEX.....	23
Traitement de l'impayé par la Caisse d'allocations familiales ou la Caisse de mutualité sociale agricole	23
■ Signalement de l'impayé.....	23
■ Maintien des aides personnelles au logement en cas d'impayés.....	24
■ Recours	24
■ Conséquences de la décision de recevabilité du dossier de surendettement	24
Décision du juge	24
CCAPEX	25
■ Redéfinition des missions	25
■ Renforcement du rôle de la CCAPEX au stade de l'expulsion.....	25
■ Améliorations des échanges d'information	25
Réaffirmation des chartes de prévention	25
Prévention de l'expulsion	25
■ Délai de grâce	25
■ Prolongation de la trêve hivernale.....	26
■ Sanction pénale à l'expulsion par la contrainte	26
FACILITER LES PARCOURS DE L'HEBERGEMENT AU LOGEMENT (ART. 30 A 46)	26
Un cadre légal pour le Service intégré d'accueil et d'orientation	26
■ Organisation et missions du SIAO	26
■ Orientation par le SIAO des personnes en difficultés vers les structures d'accueil.....	26
■ Orientation par le SIAO : obligations des structures d'hébergement et de logement accompagné dans le dispositif de veille sociale ..	26
■ Secret professionnel	26
■ Mise en œuvre.....	27
Extension du Comité régional de l'habitat à l'hébergement	27
Création d'un Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées	27
■ Du PDALPD au PDALHPD.....	27
■ Contenu du PDALHPD	27
■ Gouvernance du PDALHPD	27
■ Élaboration du PDALHPD	27
Fonctionnement du Fonds de solidarité pour le logement.....	28
■ Aides financières/accompagnement social.....	28
■ Saisine du FSL.....	28
Accueil inconditionnel des sans-abri : un principe précisé	28
Participation financière dans le dispositif d'hébergement des publics relevant de l'aide sociale à l'enfance.....	28
Première étape vers un statut unique des structures de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accompagnement.....	28

Participation et information des personnes prises en charge	29
■ Principe de participation.....	29
■ Droit à l'information	29
Renforcement du dispositif d'intermédiation locative dans les communes SRU	29
Amélioration des dispositions relatives au droit au logement opposable	29
■ Sous-location HLM avec bail glissant	29
■ Relogement des ménages DALO	30
■ Expulsion des ménages bénéficiant du DALO	30
■ Faciliter l'hébergement des ménages bénéficiant du DAHO	30
■ Possibilité de requalification des " recours-hébergement " en " recours-logement "	30
Simplification des règles de la domiciliation	30
Droits des résidents en logements foyers	31
ACCES AU LOGEMENT PAR L'HABITAT PARTICIPATIF (ART. 47)	31
Définition de l'habitat participatif	31
■ Mise en place de deux sociétés spécifiques d'habitat participatif	31
■ Dispositions communes aux deux types de sociétés.....	31
■ Les coopératives d'habitants	32
Les sociétés d'attribution et d'autopromotion	32
TITRE II – LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIETES DEGRADEES	33
REPERER ET PREVENIR LA DEGRADATION DES COPROPRIETES (ART. 52 A 62)	33
Création du registre d'immatriculation des copropriétés	33
Renforcement de l'information des acquéreurs de lot(s) de copropriété	34
■ Création de la fiche synthétique	34
■ Mentions obligatoires dans les annonces relatives à la vente d'un lot (ou d'une fraction de lot) de copropriété.....	34
■ Mention de la surface habitable dans toute promesse de vente ou d'achat	34
■ Annexes obligatoires à la promesse de vente ou à défaut à l'acte de vente.....	34
Mesures relatives au syndic	35
■ Désignation du syndic	35
■ Changement de syndic.....	35
■ Rémunération et contrat du syndic	36
■ Missions du syndic	36
■ Compte séparé.....	37
Fonds de travaux obligatoires	37
Diagnostic technique global	38
Abaissement de majorités	38
Travaux d'économies d'énergie	39
Mesures de protection du syndicat de copropriétaires en cas d'impayés de charges	39
Mesures relatives à l'emprunt collectif	39
Pouvoirs en assemblée générale	40
■ Pouvoirs des copropriétaires	40
■ Pouvoirs du président du conseil syndical	40
Autres mesures	40
■ Obligation légale d'assurance	40
■ Communication par voie électronique.....	40
■ Archives du syndicat	40
■ Impayés de charges et saisie-vente d'un lot	40
■ Réception des travaux d'intérêt collectif	40
■ Syndic non professionnel, bénévole ou coopératif	40
■ Syndic gérant des copropriétés à destination autre que d'habitation et composé exclusivement de personnes morales	40
■ Privilège immobilier spécial	41
■ Droit de priorité des copropriétaires de l'étage supérieur lors de la vente de locaux privatifs créés suite à une surélévation	41
■ Résidences de tourisme	41
■ Retrait de la copropriété.....	41

■ Plafonds du livret A	41
■ Création ou adhésion à une association foncière urbaine	41
■ Associations syndicales libres	42
REDRESSER EFFICACEMENT LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE (ART. 63 A 73)	42
La procédure d'alerte ou de mandataire ad hoc	42
■ Réforme de la procédure	42
■ Professionnalisation des mandataires ad hoc	43
L'administration provisoire	43
■ Réforme de la procédure	43
■ Professionnalisation de l'administrateur provisoire	43
■ Ordonnance de désignation et conséquences	44
■ Missions de l'administrateur provisoire	44
L'administration provisoire " renforcée "	45
Les opérations de requalification des copropriétés dégradées	46
■ Définition des Opérations de requalification des copropriétés dégradées	46
■ Opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national	46
La procédure de carence	47
■ Ordonnance de carence	47
L'expropriation suite à état de carence	48
■ Indemnité d'expropriation	48
■ Dispositif expérimental d'expropriation des parties communes en copropriété	48
■ Modalités d'expropriation	48
■ Expropriation totale	48
■ Retour possible au statut de la copropriété	48
■ Bénéfice du privilège spécial immobilier	48
Le plan de sauvegarde	49
■ Élaboration du plan de sauvegarde	49
■ Contenu du plan de sauvegarde	49
■ Obligations du syndic	50
Les outils de démembrement de propriété	50
■ Bail à réhabilitation	50
■ Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit	51
Les opérations de restauration immobilière dans les copropriétés	51
La procédure d'abandon manifeste	51
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (ART. 75, 77 A 84, 94, 95)	51
Vers un acteur unique de la lutte contre l'habitat indigne : l'EPCI	52
■ Transfert de prérogatives du maire au président de l'EPCI	52
■ Compétence du président de la métropole de Lyon	52
■ Délégation du préfet au président de l'EPCI	52
■ Modalités d'exercice par l'EPCI des compétences transférées ou déléguées	52
■ Carence du président de l'EPCI	53
■ Conventions de transfert et de délégation	53
■ Délégation du préfet au maire	53
Sanctions à l'encontre des " marchands de sommeil "	53
■ Peine complémentaire d'interdiction d'achat d'un bien immobilier	53
■ Peine complémentaire de confiscation de l'usufruit	54
Contraintes à l'encontre des propriétaires défaillants dans l'exécution des travaux	54
■ Astreinte visant à favoriser la réalisation des mesures ou travaux prescrits par les arrêtés	54
■ Recouvrement du coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social	56
■ Déduction des travaux prescrits et non réalisés de l'indemnité d'expropriation	56
Renforcement des droits des occupants	56
■ Obligation pour le propriétaire d'assurer ou de prendre en charge l'hébergement temporaire des occupants	56
■ Sécurisation juridique des procédures d'évacuation	57

■ Délais de réponse aux demandes de visite d'un agent assermenté.....	57
DOM et habitat indigne	57
■ Possibilité de reconstruire les constructions existantes dans la zone des cinquante pas géométriques	57
■ Versement de l'aide financière prévue par la " loi Letchimy " /occupants en zone à risque naturel	57
Lutte contre les mérules.....	57
TRAITEMENT DE LA NON-DECENCE (ART. 2, 85, 92, 93).....	58
Traitement de la non-décence par les organismes payeurs des aides au logement	58
■ Le nouveau dispositif	58
■ Prolongation du délai de dix-huit mois	58
■ Changement de locataire.....	58
Autorisation préalable de mise en location	59
■ Dispositif	59
■ Amende	59
■ Conséquences de l'autorisation préalable de mise en location	59
Déclaration préalable de mise en location	60
■ Dispositif	60
■ Conséquences	60
■ Amende	60
Division en jouissance ou en propriété.....	60
■ Calcul de la superficie ou du volume.....	60
Dispositif d'autorisation préalable dans des zones d'habitat dégradé.....	60
Dispositif d'autorisation préalable dans les zones urbaines ou à urbaniser	60
Rapport sur l'opportunité de réviser les caractéristiques de la décence d'un logement	61
TITRE III – AMELIORER LA LISIBILITE ET L'EFFICACITE DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT.....	61
ACCES AU LOGEMENT SOCIAL ET AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT SOCIAL (ART. 96 A 103, 112).....	61
Réforme de la demande de logement social	61
■ Enregistrement et gestion des demandes.....	61
■ Réunions virtuelles des commissions d'attribution.....	62
■ Conférence intercommunale	62
■ Droit à information des demandeurs	62
■ Dispositif de gestion partagée des dossiers	62
■ Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs	63
Diverses mesures relatives à l'accès au logement dans le parc social et à la mobilité	64
■ Aménagements apportés à l'appréciation des ressources pour l'accès à un logement social	64
■ Relogement suite à sous-occupation/frais de stockage des meubles pris en charge par le bailleur	64
Supplément de loyer de solidarité.....	64
■ Affectation du loyer de solidarité au financement de remises sur loyer.....	64
■ Suppression du plafonnement du SLS par rapport au loyer/m ²	64
Révision de loyers dans le parc HLM et SEM	64
■ Plafonnement des révisions de loyers pratiqués dans le parc HLM	64
■ Plafonnement des révisions de loyers pratiqués des logements appartenant aux SEM	64
■ Révision des loyers pratiqués : IRL pris en compte parc conventionné (hors HLM et Anah).....	65
■ Application aux SEM	65
Hébergement dans le parc social	65
Organisation et contrôle du secteur du logement social	65
■ Contrôle du secteur du logement social par l'Agence nationale de contrôle du logement social	65
Réforme des missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social	65
Rattachement des Offices publics de l'habitat (OPH) et harmonisation du droit applicable à la cession de logements locatifs sociaux66	66
Vente en l'état futur d'achèvement par des organismes HLM (VEFA inversée).....	66

Vente de logements HLM	66
REFORME DE LA GOUVERNANCE DE LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION (ART. 123)	67
■ Modalités de fixation de l'emploi des fonds	67
■ Modernisation du pilotage par l'Union des entreprises et des salariés pour le logement	67
■ Élargissement des publics relogés dans le cadre des obligations des CIL et de l'association foncière logement au titre du DALO	68
MISSIONS DE L'ANAH (ART. 86 ET 123 VII)	68
LE TIERS-FINANCEMENT (ART. 124)	69
■ Le mécanisme	69
■ Les sociétés de tiers-financement	69
PTZ+ DANS L'ANCIEN / VENTE DU PARC SOCIAL / PRIX DE VENTE (ART. 117)	69
ÉLARGISSEMENT DES DELEGATIONS DE COMPETENCE EN MATIERE DE POLITIQUE DU LOGEMENT (ART. 122)	69
Élargissement de la délégation des aides à la pierre	69
Évolution des PLH	70
TITRE IV – MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME (ART. 129 A 140 ET 144 A 175)	70
SCOT	71
■ Clarification de la hiérarchie des normes et renforcement du rôle intégrateur du SCOT	71
■ Élaboration d'un SCOT à l'échelle d'au moins deux EPCI	71
■ Extension de la compétence aux syndicats mixtes dits " ouverts " pour élaborer un SCOT	71
■ Identification des potentiels de densification des zones urbanisées	71
■ Suppression de la possibilité d'élaborer des schémas de secteur	71
PLU	71
■ Transfert de la compétence PLU aux intercommunalités (PLUI)	71
■ Transformation des POS en PLU	72
■ Suppression du COS et de la taille minimale des terrains	72
■ Reclassement des anciennes zones à urbaniser	73
■ Élargissement du champ d'intervention de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles	73
Préemption et réserves foncières	74
■ Constat de carence : rôle du préfet renforcé	74
■ Modifications relatives à la déclaration d'intention d'aliéner	74
■ Durée de validité de la DIA en cas de renonciation à la préemption	75
■ Assouplissement des règles d'utilisation du bien préempté	75
■ Nouveautés en matière de rétrocession	75
■ Préemptions et SCI : soumission de la cession de la majorité de parts de SCI	76
■ Nouvelles cessions soumises aux droits de préemption urbain	76
■ Date du transfert de propriété d'un bien préempté	76
■ Création de zones d'aménagement différé intercommunales	77
Aménagement foncier	77
■ Zone d'aménagement concerté (ZAC) : attribution des opérations d'aménagement	77
■ ZAC et participation pour l'assainissement collectif	77
■ Établissements publics fonciers d'Etat (EPFE) et Établissements publics fonciers locaux (EPFL)	77
■ Création de l'Association foncière urbaine de projet (AFUP)	78
■ Création des organismes de foncier solidaire	78
■ Projet urbain partenarial	78
■ Création du " projet d'intérêt majeur "	79
Autorisations d'urbanisme	79
■ Changements en matière d'autorisations d'urbanisme	79
■ Lotissement et règles d'urbanisme	80
■ Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat dans les documents d'urbanisme	81
■ Fin des Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)	81
Renforcement de la participation du public	81
■ Participation du public en matière de Directives territoriales d'aménagement et de développement durables	81
■ Concertation facultative réalisée en amont d'un projet soumis à permis de construire ou à permis d'aménager	82
■ Participation du public en matière de protection des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique	82
■ Modalités de participation du public pour les projets d'opérations en zone de montagne et d'aménagements légers du littoral	82
Pollution des sols	82
■ Création des " secteurs d'information sur les sols "	82

■ L'intervention du tiers en matière de réhabilitation d'ICPE	83
■ Conditions de réalisation de l'étude de sols pour les projets de construction	83
■ Réalisation de travaux d'office aux frais du pollueur	83
■ Suppression de servitude d'utilité publique sur des terrains pollués par une ICPE.....	83
Dispositions diverses	83
■ Habilitation du gouvernement à procéder à une nouvelle rédaction du Code de l'urbanisme.....	83
■ Ratification de plusieurs ordonnances	84

Date de publication : 26 mars 2014

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Jean Bosvieux, Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Louis du Merle, Agathe Ferin-Mercury, Catherine Grenier, Béatrice Herbert, Naima Kherbouche, Etienne Le Dû, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Hilda Schmit, Charles-Henry Tournaire, Noémie Wagner, Emmanuel Widemann

Assistants de rédaction : Virginie Lefebvre, Fabienne Jean-Baptiste, Aurélie Vitrat