

Loi ALUR

Titres 1 à 3

Réunion d'information pour les
commissaires enquêteurs

16 juin 2015

Fabien SOTTIEZ - DDT84/SVLH



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

préambule

- Cette présentation n'est pas exhaustive. Elle vise à exposer les points les plus importants, et notamment ceux qui auront un impact dans la mise en œuvre des politiques publiques en Vaucluse.

- Pour consulter l'ensemble des mesures :

http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=1812&sommaire=432

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.docidTexte=JORFTEXT000028772256&dateTexte=&categorieLien=id>

La loi

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové a été adoptée définitivement le 24 mars 2014.
- La loi vise à combattre la crise du logement, marquée depuis de nombreuses années par une forte augmentation des prix, une pénurie de logements et une baisse du pouvoir d'achat des ménages.

Structuré selon trois axes complémentaires, ce texte est porteur d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.

Les 4 titres du projet de loi

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
- Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

1 - Favoriser l'accès à un logement pour tous :

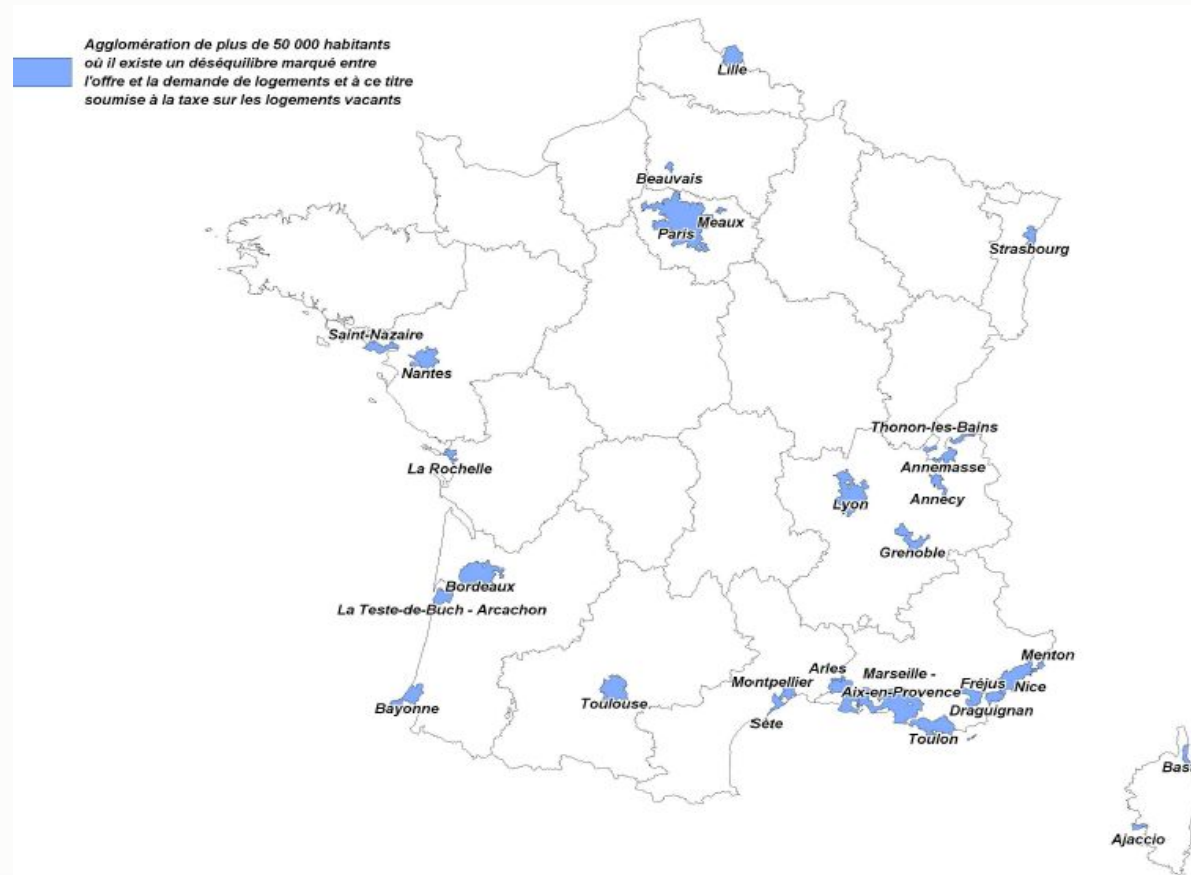
Le parc de logements privés

les principales dispositions de la loi Alur

- Les rapports locatifs
 - encadrement des loyers
 - améliorer la sécurité financière des locataires
 - protéger les droits des locataires
 - améliorer l'encadrement juridique du bail
- Mise en place de la garantie universelle des loyers
- Professions de l'immobilier : renforcement de la formation, de la déontologie et du contrôle
- L'habitat participatif : de nouvelles formes d'accès au logement

Encadrer les loyers en zone tendue

+ création d'observatoires locaux des loyers



Loi Alur : Le parc de logements privés

Améliorer la sécurité financière des locataires

- Clarifier la rémunération des intermédiaires et limiter la participation financière du locataire
 - Limiter dans la durée le rattrapage des hausses de loyer et des charges
 - Protéger le locataire contre les exigences excessives de pièces justificatives d'identité et de solvabilité
 - Mieux réguler la location des meublés
- saisine maintenant possible de la CDC (en DDT) pour les meublés

Mettre en place une garantie universelle des loyers à compter du 1er janvier 2016

Enjeux

- sécuriser les relations entre bailleurs et locataires *via* une large mutualisation des risques
- encourager la mise en location des logements vacants
- lutter contre des pratiques parfois excessives de sélection à l'entrée des logements locatifs
- favoriser l'accès au logement locatif des populations fragiles (étudiants, jeunes, personnes à revenus modestes ou précaires)

Objectif

- indemniser les impayés de loyer des bailleurs du parc locatif privé, en location nue ou meublée

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

Enjeux

- Restaurer les conditions de la confiance avec le consommateur
- Garantir une meilleure protection des consommateurs
- Dynamiser le secteur de l'intermédiation_m

Objectifs

- Améliorer l'exercice des activités régies par la loi Hoguet (évolutions intervenues sur les plans social, économique, technique et environnemental)
- Restaurer la confiance à l'égard des professionnels de l'immobilier
- Assujettir les professionnels à une obligation de formation continue
- Améliorer l'information mise à la disposition des clients et mandants sur les professionnels de l'immobilier
- Améliorer l'information mise à la disposition des pouvoirs publics sur les activités d'entremise et de gestion immobilières
- Assurer la protection et la garantie du consommateur

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

Enjeu

- S'intéresser à des solutions alternatives aux pratiques classiques de production de logements face à la crise du logement

Objectifs

- Créer un cadre juridique correspondant aux caractéristiques et finalités de l'habitat participatif
- Garantir une certaine sécurité sur le plan économique et financier pour les concepteurs des projets, qu'ils soient autopromoteurs ou coopérateurs

2 - Copropriétés dégradées et habitat indigne

les principales dispositions de la loi Alur

- Copropriétés dégradées : prévention de l'endettement et de la dégradation
- Copropriétés dégradées : traitement curatif
- Lutte contre l'habitat indigne
 - unification des polices de l'habitat
 - lutte contre les marchands de sommeil

Copropriétés dégradées

Enjeux

prévention des difficultés des copropriétés pour éviter une intervention lourde

Objectifs

orientations du rapport M. Braye (2012) :

- développer les politiques publiques en faveur des copropriétés
- développer la connaissance du parc des copropriétés
- mettre en place des mesures préventives
- traiter de façon plus efficace les copropriétés en difficultés

Mesures

autour de deux axes majeurs :

- le traitement des copropriétés dégradées
- le renforcement de la politique de prévention des dégradations

Repérer, prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés dégradées

- Création d'un registre d'immatriculation des copropriétés
- Amélioration de l'information des acquéreurs de lots de copropriété (mentions obligatoires pour la publicité de vente)
- Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement (responsabilisation du syndic, mise en concurrence, clarification des rémunérations...)

Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

Notamment

la possibilité d'intervention d'un établissement public d'État doté de ressources propres pour conduire des opérations de requalification de copropriétés qui lui sont confiées par l'État par décret

La réforme du plan de sauvegarde

redéfinir les objectifs du plan de sauvegarde

adapter ses modalités de mise en œuvre pour tenir compte des enseignements opérationnels

mieux associer certains acteurs à la mise en œuvre du plan de sauvegarde

En Vaucluse : 2 plans de sauvegarde prévus : St Roch à Avignon
Zola à Carpentras

Renforcer les outils de la lutte contre l'habitat indigne

Objectifs

- Simplifier et rendre plus efficaces les procédures en allant vers « une autorité compétente unique »
- Augmenter la pression sur les propriétaires « indécents »
- Diversifier les condamnations envers les « marchands de sommeil »
- Sécuriser les locataires

Vers l'EPCI acteur unique (art. 75) : Péril, ERP, immeubles collectifs

- Les polices du CCH actuellement exercées par les maires (**Péril**) seront **automatiquement transférées au président de l'EPCI** compétent en matière d'habitat, soit en Vaucluse :

- Le Grand Avignon
- La CoVe
- la CCPRO
- La CCSC
- la CPA pour Pertuis

Sauf si opposition d'un maire dans le délais de 6 mois
(fin novembre 2014)

Vers l'EPCI acteur unique (art. 75) : Insalubrité (L. 1331-22 à 30 du CSP) :

Lorsque l'EPCI (ou la métropole) a conclu une convention de délégation des aides à la pierre (ou une convention en matière d'habitat) **et** que les polices spéciales ont été transférées

Le préfet peut déléguer ses prérogatives sur le territoire des communes dont les maires ont transféré leurs prérogatives spéciales

L'astreinte administrative (articles 79, 80, 83, 84)

Contexte

- Création d'un régime d'astreinte administrative pesant sur les propriétaires qui ne réalisent pas les travaux prescrits par arrêté de péril ordinaire (article L511-1 du CCH), sécurité des hôtels meublés (L123-3 du CCH), des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH : L 129-1 du CCH) et d'insalubrité remédiable hors urgence (L1331-28 du CSP)

L'astreinte se cumule avec les travaux d'office

Gestion du recouvrement de l'astreinte = autorité qui prend l'arrêté

Interdire l'achat de biens immobiliers aux marchands de sommeil (art. 77)

Interdiction d'acheter un logement à des fins autres que son occupation personnelle (acquéreur, associé ou mandataire social de SCI, SNC condamné pour

- soumission d'une personne à des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine (code pénal : L.225-14)
 - non-respect des injonctions émanant 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)
- pour une durée de cinq ans au plus

3 -Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques dans le domaine du logement

Gestion et financement du logement locatif social

les principales dispositions de la loi Alur

- Contrôle du secteur du logement social
- Dispositions relatives aux organismes de logement social
- Réforme de la CGLLS
- Élargissement des délégations de compétences en matière de politique du logement et assouplissement du dispositif

Améliorer le contrôle du secteur du logement social

Création de l'Ancols

Création d'un nouvel établissement public, l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols), issu de la fusion de l'ANPEEC (EPIC), organisme de contrôle de la sphère Action Logement, et de la Miilos, service interministériel en charge du contrôle du secteur du logement social

Objectifs

- vision d'ensemble du secteur du logement social et de la participation des employeurs à l'effort de construction
- moderniser et harmoniser le régime de sanction des organismes contrôlés

Moderniser les dispositions relatives aux organismes de logement social

2 grands champs d'application

- **Moderniser les dispositifs législatives relatives au logement social**
 - la production des logements sociaux reste très insuffisante pour permettre de répondre à la demande

En Vaucluse : un besoin de 1200 LS/an pour une production moyenne de 700
- **Réformer les missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)**

fonctionnement / gouvernance / améliorer la prévention des difficultés financières des organismes

Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social

- **Mesure 1 : Répondre à une exigence de sécurité juridique croissante concernant les principes du Service d'intérêt économique général (SIEG)**

***Par exemple,* Permettre l'utilisation de logements sociaux pour l'hébergement**

- légaliser la pratique de location de logements sociaux aux fins d'hébergement
- création de sociétés d'habitat participatif dans lesquelles les organismes HLM pourront être admis comme associés

- **Mesure 2 : Rationalisation et harmonisation des règles applicables aux organismes HLM, aux SEM LLS et aux organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (M.O.I.)**

***Notamment,* rationaliser le tissu des Offices publics de l'habitat (OPH)**

- rattachement des OPH

En Vaucluse : rattachement de l'OPH au Grand Avignon

- **Mesure 3 : Simplification des règles applicables aux organismes HLM**

***Par exemple,* la dérogation à la loi MOP en faveur des organismes HLM les autorisant à recourir à la conception-réalisation est prolongée de 5 ans**

Élargir les délégations de compétence en matière de politique du logement

Objectifs

- Réunir les conditions nécessaires pour que les EPCI volontaires puissent disposer des moyens leur permettant de mettre en œuvre sur leur territoire une politique d'ensemble lisible, cohérente et efficace en matière de logement et d'hébergement, et d'en assumer la responsabilité
- Les métropoles (Paris, Lyon, Aix-Marseille et les métropoles de droit commun) sont traitées par le projet de loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles (MAPAM), mais la loi ALUR assure la cohérence des deux textes

IMPACT Vaucluse : Pertuis fera automatiquement partie de la Métropole au 01/01/2016

- **Mesure 1 : Des nouvelles compétences pour les EPCI volontaires**
 - une délégation portant obligatoirement sur un bloc de compétences composé des aides à la pierre sur les parcs privé (y compris conventionnement sans travaux) et public
 - des compétences optionnelles pouvant être déléguées :
Notamment, la garantie du droit à un logement décent et indépendant (DALO) et la gestion de tout ou partie du contingent préfectoral

■ Mesure 2 : Adapter les PLH

- renforcement de la prise en compte de l'hébergement, du **DALO** et de la problématique des **copropriétés dégradées** dans les PLH
- possibilité de prorogation des PLH pour les EPCI qui en engagent un nouveau (durée maximale de 2 ans (6 ans pour PLUI-H))
- clarification des dispositions applicables en matière de PLH en cas d'élargissement ou de fusion d'EPCI (continuité des effets des PLH antérieurs sur une durée maximale de 2 ans)

La politique sociale du logement

les principales dispositions de la loi Alur

- La prévention des expulsions
- Le parcours de l'hébergement au logement
- Les règles de domiciliation
- Les dispositifs DALO
- La réforme de la gestion de la demande et des attributions de logement social

Réformer la gestion des demandes de logement social et des attributions

les principales dispositions de la loi Alur

- Réforme de la gestion des demandes de logement social
- Instauration d'un droit à l'information des demandeurs
- Mise en place d'une politique locale des attributions *notamment* l'organisation de conférences intercommunales sur les attribution (EPCI avec PLH + QPV)
- Amélioration des procédures du DALO