



LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ

VOLET
«HABITAT»

Plan Départemental d'Action pour le Logement
Habitat informel
Autorisation préalable

Précarité énergétique
Habitat indigne
Copropriétés dégradées
Garantie universelle des loyers
Expropriation

Habitat participatif
Encadrement des loyers
Zones tendues

En quinze ans, les évolutions réglementaires concernant l'habitat et la construction ont été nombreuses. L'année 2009 fut riche en lois visant à renforcer la construction et l'accès au logement : la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Mais c'est surtout la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains qui a créé et modifié la politique de l'habitat et de la ville. Ensuite, la loi Grenelle I et surtout Grenelle II, n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, qui ont à nouveau renforcé l'approche durable de la construction et la volonté de couvrir les besoins en logements sans urbanisation anarchique.

Dans ce même mouvement, la loi ALUR vient à nouveau modifier le code de la construction et de l'habitation, en visant à renforcer l'accès au logement et la lutte contre l'habitat indigne.

Après de nombreux débats à l'Assemblée Nationale et au Sénat, une conciliation en Commission Mixte Paritaire, et un contrôle au Conseil Constitutionnel, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été promulguée et publiée au Journal Officiel le 26 mars 2014. Elle comporte 177 articles et quatre titres.

Trois titres concernent un premier volet habitat/logement :

Titre 1^{er} : favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable

Titre II : lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées

Titre III : améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement et le dernier et quatrième titre, concerne le second volet urbanisme et planification :

Titre IV : moderniser les documents de planification et d'urbanisme
C'est ce premier volet que nous allons présenter ici. Un autre *infoVallée* présente de l'autre volet.



Philippe MARINI

Président
Sénateur - Maire de Compiègne

Jean-Claude VILLEMMAIN

1^{er} vice-Président
Maire de Creil - Conseiller général



Les dispositions concernant la régulation des loyers et leur garantie

■ Les observatoires locaux de loyers : base de l'encadrement des loyers.



*Modification des articles
16, 17 et 18 de la loi n° 89-462
du 6 juillet 1989 tendant à améliorer
les rapports locatifs*

Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des EPCI à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'Etat, sous la forme d'association ou de groupement d'intérêt public. L'Etat et les EPCI dotés d'un PLH exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires.

Ces observatoires recueillent les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée afin de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs de ces données. Pour ce faire, ils prennent en compte comme parc de référence, l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et habitation, à l'exception de ceux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux, ainsi que ceux appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage.

L'observatoire permet de définir la structuration du marché locatif, les catégories et secteurs géographiques dans lesquels un encadrement des loyers va être mis en place dans les zones tendues.

Ces zones considérées comme tendues, listées ultérieurement par décret, doivent se doter d'observatoire local des loyers. Ces zones sont les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Ces difficultés se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens, et le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

Afin d'encadrer les loyers dans ces zones, 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.

Le loyer de référence représente le loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers, constatés par l'observatoire selon les catégories de logement et les secteurs géographiques. Le loyer de référence majoré représente le loyer de référence augmenté de 20 % et le loyer de référence minoré, diminué de 30 %.

Ainsi, dans les zones tendues, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré.

Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature dudit contrat.

Pour chacune des zones tendues, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, fixe annuellement le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés.

Toutefois, un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base fixé pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail. Le locataire peut contester le complément de loyer dans un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation (voir ci-après). En cas de contestation, c'est au bailleur de démontrer que le logement présente les caractéristiques supérieures.

■ Création d'une garantie universelle des loyers pour couvrir les bailleurs contre les risques d'impayés et de son Agence de contrôle



Modification de l'article 24-2-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

La garantie universelle des loyers est un système d'aides pour les bailleurs contre les risques d'impayés, de loyers, charges récupérables et contribution pour le partage des économies de charges.

Cette garantie s'applique aux contrats de location ou sous-location des logements, meublés ou non, constituant la résidence principale du preneur, ou des logements constituant la résidence principale de l'occupant qui sont loués ou gérés par un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou un organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale.

Cette garantie ne comprend pas les logements relevant du service d'intérêt général et appartenant ou étant gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré. A compter du 1^{er} janvier 2016, cette disposition s'appliquera aux contrats de location nouvellement conclus, ou par voie d'avenant, aux contrats de location en cours, sous réserve que le bailleur et le locataire remplissent les conditions ci-après.

Enfin, le bailleur ne peut recevoir les aides de la garantie que si :

- il n'a pas demandé le cautionnement (ne s'applique pas lorsque le locataire est étudiant ou apprenti) ;
- il n'a pas souscrit d'assurance pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers ;
- il ne loue pas le logement à un ascendant ou descendant (de lui, son conjoint, marié ou pacsé) ;

- il a déclaré son contrat de location auprès de l'Agence de la Garantie Universelle des Loyers ;
- il n'a pas fait l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie ;
- dans les dix dernières années, il n'a pas été fait l'objet de mise en demeure ou d'arrêté (de péril ou d'insalubrité) pour la location de logements impropres à l'habitation ;
- le logement satisfait aux caractéristiques de décence ;
- le contrat de location est établi par écrit, respecte le contrat type prévu par la loi ALUR et ne mentionne pas le renoncement au bénéfice de la garantie universelle des loyers.

Afin de mettre en place et d'administrer cette garantie, une Agence de la garantie universelle des loyers est créée. Elle peut gérer directement ou par l'intermédiaire de centres de gestion agréés, dont elle contrôle alors l'activité.

L'Agence peut financer des actions d'accompagnement social des locataires en situation d'impayés de loyer, mener toute étude ou action ayant pour objet de sécuriser les relations entre bailleurs et locataires ou d'améliorer la gestion et le traitement des impayés de loyer et l'accompagnement des locataires en situation d'impayés et à titre complémentaire, mettre en place un dispositif d'aide au profit des bailleurs pour les frais contentieux et pour les dégradations locatives des logements loués.



Les dispositions concernant l'habitat participatif



Ajout d'un titre préliminaire
au Code de la construction et de l'habitat
« Les sociétés d'habitat participatif »
(Articles L200-1 à L200-11)
Chapitre I^{er} : « Les coopératives d'habitants »
(Articles L201-1 à L201-13)
Chapitre II : « Les sociétés d'attribution
et d'autopromotion »
(Articles L202-1 à L202-11)



Modification des articles
L200-1 à 4 et L200-7 à L200-11
du Code de la construction et de l'habitat

■ Définition de l'habitat participatif, et forme de constitution des sociétés d'habitat participatif

L'habitat participatif est défini comme 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.

Ils peuvent se constituer sous forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion (à condition que les personnes morales qui y adhèrent ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote). Cependant, si par dérogation, un organisme d'habitation à loyer modéré ou une société d'économie mixte détient un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements, ce nombre est fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.

Chaque société limite son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même

	Coopératives d'habitants <i>Articles L201-1, L201-2 et L201-8 du Code de la construction et de l'habitat</i>	Sociétés d'attribution et d'autopromotion <i>Articles L202-1 à L202-2 du Code de la construction et de l'habitat</i>
Forme de société admise	Sociétés à capital variable régies par le chapitre I ^{er} du titre III du livre II du code de commerce et par les titres I ^{er} , II, III, IV et V de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.	Sociétés à capital variable régies par le chapitre I ^{er} du titre III du livre II du code de commerce. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.
Objet	Fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et contribuer au développement de leur vie collective.	Attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et entretenir et animer les lieux de vie collective attachés.
Missions	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire, ▪ Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés et les gérer, entretenir et améliorer, ▪ Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif et entretenir et animer des lieux de vie collective, ▪ Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire, ▪ Acquérir ou construire des immeubles à usage d'habitation en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale ▪ Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent, ▪ Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés. Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société (attente décret en Conseil d'Etat).

programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier.

Avant tout commencement de travaux de construction, l'Assemblée Générale de la société doit approuver les conditions techniques et financières d'exécution, fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux, et justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. De même, elle adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, que les locataires doivent signer avant l'entrée dans les lieux en annexe du contrat de bail.

Dans le cas des coopératives d'habitants, des contrats coopératifs sont conclus entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier.

Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement et mentionne, notamment :

- la désignation et la description du logement et des espaces destinés à un usage commun ;
- les modalités d'utilisation des espaces ;
- la date d'entrée en jouissance ;
- une estimation du montant de la quote-part des charges que l'associé coopérateur doit acquitter pour la première année d'exécution du contrat ;
- le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision.



Les dispositions concernant la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées

■ Définitions de l'habitat indigne, informel, et de la précarité énergétique



*Création d'un article 1-1
à la loi n° 90-449 du 31 mai 1990
visant à la mise en œuvre du droit au logement*

La loi ALUR donne de nouvelles définitions de ces notions :

- habitat indigne : locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ou logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.
- habitat informel : locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes.
- personne en précarité énergétique : personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

■ Modification du Plan Départemental d'Action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées pour lutter contre l'habitat indigne et le mal-logement



*Modification de la loi n° 90-449
du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre
du droit au logement,
articles 2, 3 et 4, et voir détail en 4-1 et 4-2*

Il comprend les mesures destinées à :

- permettre aux personnes et aux familles visées d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques,
- répondre aux besoins en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, ainsi qu'aux besoins des personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale,
- répondre aux besoins d'accompagnement social, d'actions d'adaptation à la vie active et d'insertion professionnelle des personnes et familles visées,
- lutter contre la précarité énergétique.

Une commission du comité régional de l'habitat et de l'hébergement est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux ainsi que leur évaluation, y compris à mi-parcours.



Le Plan d'Action est élaboré et mis en œuvre par l'Etat et le Département, constitué en comité, coprésidé par le préfet et le président du Conseil général, qui en nomment conjointement les membres. Il est établi pour une durée maximale de six ans. Il identifie les secteurs et terrains supportant de l'habitat informel. Il fixe les mesures de manière territorialisée, en tenant compte des PLH et des bassins d'habitat et précise pour chaque mesure qu'il prend, la ou les collectivités ou leurs groupements chargés de leur mise en œuvre. Il évalue les besoins des personnes :

- dépourvues de logement ou mal logées, quelle que soit la forme de leur habitat, auxquelles priorité doit être donnée pour l'attribution de logements,
- dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
- victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies.

Le Plan d'Action fixe des mesures concernant notamment :

- le suivi des demandes de logement et d'hébergement des personnes et familles concernées par le plan,
- les objectifs de développement ou d'évolution de l'offre existante,
- la création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement,
- la mobilisation de logements dans le parc privé,
- les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements,
- la prévention des expulsions locatives,
- le repérage et la résorption des logements indignes, non décents, impropres à l'habitation et des secteurs d'habitat informel,
- la lutte contre la précarité énergétique.

■ Traitement des difficultés des copropriétés dégradées



Création d'un titre IV : Chapitre unique : Opérations de requalification des copropriétés dégradées (Articles L741-1 et 2 du Code de la construction et de l'habitat)

Des opérations de requalification des copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Elles sont menées sur un périmètre défini par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.

Chaque opération fait l'objet d'une convention entre personnes publiques, et le cas échéant, l'opérateur. Elle comprend notamment un dispositif d'intervention immobilière et foncière, un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants et la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne.

L'opération de requalification peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé, qui peut être assorti de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien établi par les autorités compétentes.

L'Etat peut déclarer d'intérêt national, une opération de requalification de copropriétés dégradées et alors confier l'opération à un établissement public foncier après avis de son conseil d'administration, par décret en Conseil d'Etat. L'avis du conseil est réputé favorable en l'absence de réponse dans un délai de trois mois.

■ Possibilité d'expropriation des parties communes instaurée à titre expérimental pour une durée de 10 ans à compter de la promulgation de la loi ALUR



Modification de l'article L615-10 du Code de la construction et de l'habitat

L'article L13-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable au titre de cette expérimentation. L'immeuble peut faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur, après avis favorable de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation et des propriétaires des biens privés.

Si l'expropriation porte sur l'ensemble des parties communes, un opérateur peut être chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêt collectif. Il peut se voir confier par délégation la poursuite de l'expropriation, ou le droit de préemption urbain renforcé associé.

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 alors être approuvé.

■ L'EPCI peut prendre le relais pour les projets d'acquisition publique après déclaration d'état d'abandon



Modification de l'article L2243-4 du Code de la construction et de l'habitat

Le président d'EPCI compétent en matière d'habitat ou le président du Conseil général peuvent présenter le dossier de projet d'acquisition publique après déclaration d'abandon à la place du maire.

Pour le cas de l'EPCI, il ne peut prendre le relais du projet d'acquisition que sur demande du maire ou si le maire n'engage pas la procédure dans un délai de 6 mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste.

Dès lors, ils peuvent constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique et l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pour qu'il formule ses observations, pendant une durée minimale d'un mois.

■ Mise en place d'une astreinte financière par jour de retard pour non-exécution de travaux



Modification des articles L123-3 et L511-2 et L543-1 du Code de la construction et de l'habitat

Dans les cas d'arrêtés pris pour prescrire à un exploitant d'effectuer des travaux/aménagement pour les ERP à usage d'hébergement non conformes en termes de sécurité incendie, d'un arrêté de péril pour mettre un propriétaire d'immeuble menaçant ruine ou en demeure de faire des travaux, ou un arrêté d'insalubrité, de péril, ou relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation, concernant les parties communes d'un immeuble, une astreinte financière est mise en place.

L'arrêté précise alors que la non-exécution des travaux qu'il prescrit dans le délai fixé expose l'exploitant, le propriétaire ou les copropriétaires au paiement d'une astreinte par jour de retard, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure. Cette astreinte est d'un montant maximal de 1 000 euros par jour de retard (le cas échéant par lot) à l'encontre du propriétaire, des copropriétaires ou de l'exploitant défaillants.

■ Autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant

 *Création des articles L111-6-1-1 à L111-6-1-3 du Code de la construction et de l'habitat*

Une autorisation préalable aux travaux conduisant à une division de bâtiment peut être instituée par délibération motivée de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou compétent en matière de PLU, ou à défaut, par le conseil municipal dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

La délibération qui met en place l'autorisation doit tenir compte du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et du PLH s'il est exécutoire. Si la commune n'est pas couverte par un PLH, la délimitation est prise après avis du préfet de département. L'autorisation peut être refusée par le président de l'EPCI compétent en matière de PLU ou le maire lorsque les locaux créés ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le PLU.

Les demandes d'autorisation sont adressées au président de l'EPCI ou, le cas échéant, au maire de la commune, sous forme fixée ultérieurement par arrêté du ministériel chargé du logement. Il notifie sa décision dans les 15 jours de la réception de la demande. Le silence passé ce délai vaut autorisation.

Lorsque des divisions sont réalisées en l'absence de l'autorisation préalable, il n'y a aucun effet sur le bail du locataire qui occupe de bonne foi le local. Toutefois, pour le bailleur, le préfet informe l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. Le bailleur peut être sanctionné d'une première amende de 15 000 euros maximum, puis s'il n'a pas régularisé sa situation dans les 3 mois, d'une seconde amende de 25 000 euros maximum.

■ Autorisation et déclaration préalable de mise en location

 *Création des articles L635-1 à L635-11 et création chapitre IV : déclaration de mise en location (L634-1 à 5) du Code de la construction et de l'habitat*

L'EPCI compétent en matière d'habitat, ou à défaut le maire, peut, sur délibération, instituer une autorisation ou une déclaration préalable à la mise en location. Elle peut ne concerner que certaines catégories et caractéristiques des logements, sur un ou plusieurs ensembles immobiliers dans des zones définies, présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, en cohérence avec le PLH en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. La délibération doit préciser le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration, et la date d'entrée en vigueur du dispositif (qui ne doit toutefois pas être antérieure à un délai de 6 mois après la publication de la délibération).

La demande d'autorisation 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 doit être motivée et préciser la nature des travaux ou aménagements à réaliser.



ALUR évoque aussi...

■ Conférence intercommunale du logement



*Modification de l'article L441-1-5
du Code de la construction et de l'habitat*

Tout EPCI doté d'un PLH approuvé peut créer une conférence intercommunale du logement, coprésidée par le préfet de département et le président de l'EPCI, qui rassemble, outre les maires des communes membres de l'établissement :

- le préfet de département,
- des représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'établissement,
- des représentants du département,
- des représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation,
- des représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation,
- des représentants des organismes agréés et des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées,
- des représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Cette conférence, tout en tenant compte des critères de priorité, ainsi que de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, a notamment pour but de définir les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le ressort territorial de l'établissement, ainsi que les modalités de relogement des personnes prioritaires ou relevant des projets de renouvellement urbain et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La mise en œuvre des orientations fait l'objet de conventions signées entre l'établissement, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées.



■ Demande d'attribution de logements sociaux



Modification de l'article L441-2-1
voir aussi L441-2-6, L441-2-7,
L441-2-8, et L441-2-9
du Code de la construction et de l'habitat

Dorénavant chaque demande d'attribution d'un logement social fait l'objet d'un enregistrement dans le système national d'enregistrement, par l'organisme ayant reçu la demande, ou directement par le demandeur, par voie électronique, dans le système national d'enregistrement. Chaque demande est identifiée par un numéro unique délivré au niveau départemental. Ainsi, les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire, enregistrées dans le système national et rendues disponibles aux organismes.

Les personnes et services qui enregistrent la demande ou, selon le cas, le gestionnaire du système national d'enregistrement communiquent au demandeur dans le délai maximal d'un mois à compter du dépôt de la demande une attestation de demande, avec le numéro unique attribué au demandeur. En cas d'obtention d'un logement, c'est le bailleur qui a attribué le logement, qui procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande dès la signature du bail.

■ Prise en compte par le PLH des copropriétés dégradées et du droit au logement



Modification de l'article L302-1
du Code de la construction et de l'habitat

La loi ALUR a modifié les principes et objectifs du PLH pour inscrire la prise en compte du respect du droit au logement. Il doit désormais énoncer des actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement, et préciser les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne à entreprendre.

Toutefois, les PLH adoptés antérieurement à la loi ALUR peuvent, pour se mettre en conformité avec la loi, utiliser une procédure de modification (L302-4 du Code de la construction et de l'habitat), et ce, jusqu'au 31 décembre 2016.

■ Prorogation du PLH, conséquences des changements de périmètre



Création de l'article L. 302-4-2
du Code de la construction et de l'habitat

La loi ALUR permet aussi de proroger, pour deux ans au plus, un PLH arrivé à terme à 6 ans, dans certaines conditions, et en attendant l'approbation d'un nouveau PLH en cours d'élaboration. Pour ce faire, il est nécessaire que l'EPCI délibère, après accord du préfet de département, et qu'une délibération prescrivant l'élaboration d'un nouveau PLH ait été prise.

De même lorsqu'un EPCI étend son périmètre ou que des EPCI fusionnent, les dispositions du ou des PLH exécutoires préexistants demeurent applicables. Si un EPCI possédant un PLH étend son périmètre sur un territoire non couvert par un PLH, alors le périmètre dudit PLH existant est étendu de la même façon que celui de l'EPCI et demeure applicable pendant 2 ans au plus, en attendant l'entrée en vigueur d'un PLH exécutoire couvrant l'ensemble du nouveau périmètre..

Pour aller plus loin

<http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=accueil-sous-site&site=432>

Glossaire

- # ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- # PLH : Programme Local de l'habitat
- # EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- # PLU : Plan Local d'Urbanisme
- # ERP : Etablissement Recevant du Public