



ANIL / AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



Loi ALUR

Pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014

Groupe Technique Logement et Urbanisme

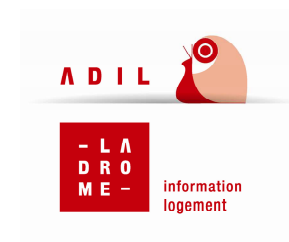
17 avril 2014



Loi ALUR



- Loi votée les 20 et 21 février 2014
- Décision du Conseil constitutionnel le 20 mars 2014
- Loi promulguée le 24 mars 2014, JO du 26 mars 2014
- 4 titres et 175 articles

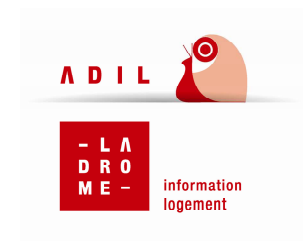


Loi ALUR



- 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 les documents de planification et d'urbanisme

Ne sont résumées ici que les dispositions relatives au logement



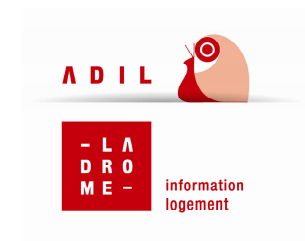
Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable



Les rapports locatifs



- Simplification et sécurisation de la location vide
- Protection des locataires en meublé
- Encadrement des loyers
- Garantie universelle des loyers
- Statut de la colocation
- Régulation de la location meublée touristique
- Logement en résidence universitaire



Simplification et sécurisation



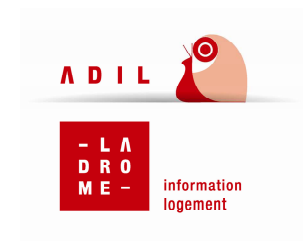
- Champ d'application de la loi de 89 (art 1 et 12)
- Accès au logement (art 1 à 6) lutte contre les discriminations, pièces justificatives, rémunération de intermédiaires, cautionnement
- Contrat de bail (art 1) contrat type, clauses non écrites, surface habitable, notice d'information, dossier diagnostic technique
- Obligations du locataire (art 1) réparations locatives, travaux, assurances , sosu locaion
- Exécution du bail (art 6), quittance, charges récupérables,
- Vente à la découpe (art 5)
- Extinction du bail (art 5 8)



Protection des locataires en meublé (art. 8)



- Définition législative et régime juridique
- Contrat type et durée du bail
- Inventaire du mobilier
- Protection des locataires renouvellement du bail, congés, locataires âgés , charges locatives, CDC



Encadrement des loyers en location vide (art. 6, I, 1° à 3)



- **Définition des «zones tendues» (loi 89 : art. 17, I, al. 1) :** « 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, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé 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 » (liste des communes fixée par décret)
- **Observatoires locaux des loyers (loi 89 : art. 16) :**
 - **obligatoires dans les zones d'encadrement / facultatif sur le reste du territoire**
- **Publication des loyers de référence dans les zones tendues (loi 89 : art. 17, I)**
- **Application dans le temps de l'encadrement des loyers :**
- **Fixation initiale du loyer (loi 89 : art. 17, II, A et B)**
 - **hors zones tendues : libre fixation du loyer**
- **Ajustement du loyer lors du renouvellement du bail (loi 89 : art. 17-2) etc. décret d'encadrement, loyers de référence en meublé ...**



La Garantie universelle des loyers (art. 23)



- Un dispositif universel et gratuit
- Forme de l'aide : indemnisation du bailleur dans la limite du loyer de référence, en cas de loyers et/ou de charges impayés
- Application d'un délai de carence et d'une franchise (décret)
- Durée maximale de l'aide : fixée par décret (18 mois annoncé)
- Mise en place du dispositif par l'Agence de la GUL (créée au plus tard le 1/01/2015) et les centres de gestion agréés (cahier des charges)
- **Champ d'application :** tous les logements du parc privé (loués nus ou meublés) Occupés à titre de résidence principale Logements loués ou sous-loués ou gérés par organisme de MOI ou intermédiation locative ou de gestion sociale Baux signés ou renouvelés du 1/01/2016 Faculté pour le bailleur d'y renoncer (mention dans le bail)
- Articulation possible avec une assurance loyers impayés pour la partie supérieure au loyer de référence



Statut de la colocation (art. 1, I, 13°)



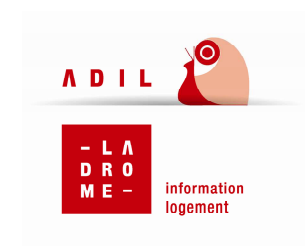
- **Définition : art.8-1 Loi 89** « la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur »
- **Contrat-type (défini par décret)**
- **Régime juridique applicable :** si porte sur logement vide réglementation applicable à la location vide, si logement meublé : réglementation applicable à la location meublée exigences de la décence (décret à paraître)
- **Loyer :** la somme des loyers ne peut être supérieure au montant normalement applicable
- **Assurance pour compte des colocataires possible**
- **Modalités de recouvrement des charges :** même dispositif qu'en location meublée
- **Congé et solidarité :** si congé d'un des colocataires, sa solidarité (et celle de sa caution éventuelle) prend fin au moment où un autre locataire figure au bail
- **Cautionnement :** identification du colocataire pour lequel la caution est donnée (mention obligatoire)



Régulation de la location meublée touristique (art. 10 et 16)



- **Définition de la location meublée touristique (CCH : L. 631-7) :** « mise en location d'un local destiné de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile »
- **Régime d'autorisation préalable à la mise en location d'un meublé touristique (CCH : L. 631-7 et s.)**
 - **principe :** la mise en location d'un bien en meublé touristique est un changement d'usage qui, dans les communes de plus de 200 000 habitants et départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Hauts-de-Seine, doit faire l'objet d'une autorisation préalable (CCH : L. 631-7)
 - **exception :** si loueur a sa résidence principale dans le logement, il n'est pas tenu de déclarer la mise en location touristique de son logement
 - **mise en place d'un régime d'autorisation temporaire** (décidé par le conseil municipal ou l'EPCI)
 - **hors zone d'autorisation préalable :** possibilité pour la commune de rentrer dans le dispositif
 - **sanction de la mise en location non autorisée :** amende versée à la commune
 - **contrôle :** pouvoirs accrus des agents assermentés
- **Renforcement des obligations des intermédiaires**



Résidences universitaires (art. 13)



- **Définition (CCH : L. 631-12)** : « 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 »
- **Régime juridique applicable** : soumission partielle à la loi du 6.7.89
- **Dispositif spécifique aux résidences universitaires**
 - convention APL possible
 - durée maximale : 1 an (renouvellement possible si résidant toujours éligible)
 - cession de contrat et sous-location interdites
 - récupération des charges : forfait possible (exigence de proportionnalité)



Réforme des professions immobilières(art 24)



Réforme des professions immobilières (art. 24)



- Délivrance de la carte professionnelle par le président de la CCI (art. 3 loi Hoguet / Décret au plus tard le 1er juillet 2015)
- L'activité de « chasseurs » de biens encadrée (art. 1 1° loi Hoguet)
- Reconnaissance de l'activité de syndic (art. 1 9° loi Hoguet / décret)
- Possibilité de pratiquer des actes de location accessoires aux mandats de gestion- Carte « G » (art. 1-1° loi Hoguet)
- Renforcement du rôle des garants financiers (art. 3 loi Hoguet / Décret)
- Obligation de formation continue (art. 3-1 nouveau loi Hoguet / Décret)



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

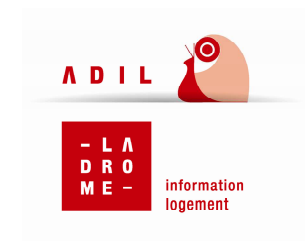


Amélioration de la prévention des expulsions (art 27 28 etc)



■ Objectifs

- Traiter les impayés le plus en amont possible
- Renforcer le rôle des CCAPEX et assurer une meilleure articulation avec les FSL
- Signalement à la CCAPEX des commandements de payer
- Saisine obligatoire de la CCAPEX deux mois avant l'assignation
- Enquête « financière et sociale » / « diagnostic financier et social »
- Traitement par la CAF ou la CMSA
- Protections des ménages menacés d'expulsion
- Chartes de prévention réaffirmées : précision de son contenu par décret

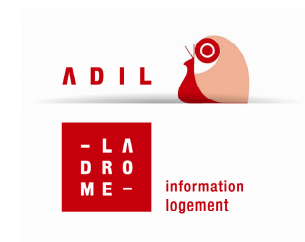


Faciliter les parcours de l'hébergement au logement (art. 30 à 46)





- Organisation et missions du SIAO doté d'un cadre légal (art 30)
- Du PDALPD au PDALHPD
- Fonctionnement du FSL
- Accueil inconditionnel et droit à la participation et à l'information
- Intermediation dans les communes SRU
- Dalo et sous location DAHO
- Simplification de la domiciliation



Nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif (art. 47)



Nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif (art. 47)



- **Définition des sociétés d'habitat participatif (CCH : L.200-1)**
 - Personnes physiques qui s'associent afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation
- **Création de deux types de sociétés : les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion**
 - Ces nouvelles sociétés n'ont pas vocation à remplacer les outils juridiques existants
- **Dispositions communes aux deux types de sociétés (CCH:L.200- 3 à 10)**
 - Admission de personnes morales dans la limite de 30% du capital social de la société
 - Droit de jouissance sur un ou plusieurs logements possible pour HLM, SEM – droit proportionnel à la participation dans le capital



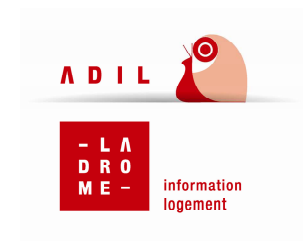
Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées



Copropriété (art. 52 à 62)



- Création du registre d'immatriculation des copropriétés
- Renforcement de l'information des acquéreurs
- Syndic
- Fonds de travaux obligatoire
- Diagnostic technique global (DTG)
- Abaissement de majorités
- Travaux économies d'énergie
- Protection du syndicat en cas d'impayés
- Pouvoirs en assemblée générale
- Autres mesures



Repérer et prévenir la dégradation des copropriétés

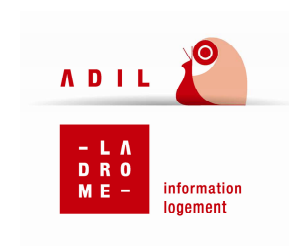


Redresser les copropriétés en difficulté



■ Objectif des réformes

- améliorer l'articulation entre les procédures judiciaires et l'intervention des collectivités territoriales
- 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
- permettre la création des Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCD)
- adapter la procédure du plan de sauvegarde et autoriser l'expropriation des seules parties communes



Habitat indigne et non décent (art. 75 à 93)

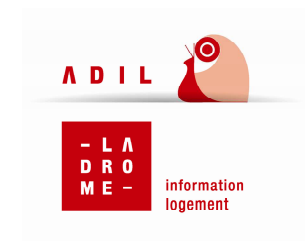


Lutte contre l'habitat indigne



■ Objectifs

- Simplifier et rendre plus efficaces les procédures en allant vers un acteur unique des polices de l'habitat : l'EPCI
- Renforcer le dispositif coercitif pour obtenir des propriétaires l'exécution des travaux



Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement



Réforme de la demande de logement social (art. 97 et 98)



■ Objectifs

- Simplification de la demande de logement social
- Renforcement de l'information des demandeurs
- Amélioration de la gestion des demandes

■ Axes de la réforme

- Simplification du dépôt des demandes (dossier unique)
- Droit à l'information
- Dispositif partagé des dossiers de demande
- Plan partenarial de gestion et service d'information des demandeurs
- Aménagements aux conditions d'accès au logement social.



Réforme de la participation des employeurs à l'effort de construction (art. 123)



■ Contexte

- Cadre législatif et réglementaire mis en place par la loi du 25 mars 2009
- Nécessité d'une approche plus partenariale entre Action Logement et l'Etat

■ Retour à une contractualisation entre l'Etat et l'Action Logement pour la gestion des emplois (CCH : L.313-3)

- Une convention quinquennale publiée au journal officiel
- 7 catégories d'emplois quasi- inchangées dont la détermination relève toujours de l'Etat

■ Décrets « emplois » et « enveloppes » applicables jusqu'à la date d'effet de la convention

■ Renforcement des missions de l'UESL et extension des publics à reloger par les CIL et l'AFL (DALO/personnes sortant d'hébergement)



Missions de l'Anah (art. 86 et 123 VII)



■ Elargissement :

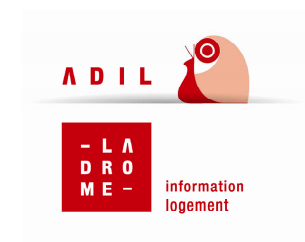
- opérations de portage ciblé de lots d'habitation de copropriétés en difficulté
- octroi de subventions pour l'auto-réhabilitation menées par les associations, fondations, unions d'économies solidaires ou opérateurs ayant des actions en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées et ayant obtenus 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)



PTZ dans l'ancien (art. 117)



- Assouplissement de la condition de prix (CCH : L 31-10-3/ entrée en vigueur le 1.4.14)
 - Le prix du bien doit être inférieur d'au moins 10% à l'évaluation faite par France Domaine
Auparavant, le prix de vente devait être égal à 65% de l'évaluation.
 - Introduction d'une condition de performance énergétique pour la vente HLM d'un logement situé dans un immeuble collectif (décret)



Tiers-financement (art. 124)



■ Définition (CCH : L.381-1 *nouveau*)

Opération de rénovation énergétique caractérisée par :

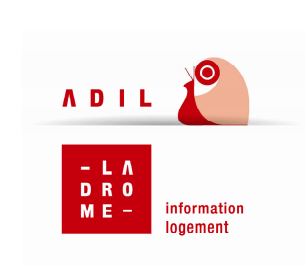
- une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques

et,

- 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 (*décret à paraître sur la liste des prestations*)
- Exclusion : Vente ou revente d'énergies

■ Sociétés de tiers-financement (CCH : L.381-2 *nouveau*)

- Tout organisme dès lors que l'activité répond à la
- définition proposée



Délégation des aides à la pierre (art.122)



EPCI : champ de la délégation à géométrie variable

(hors nouvelles collectivités loi MAPAM 27.1.2014)

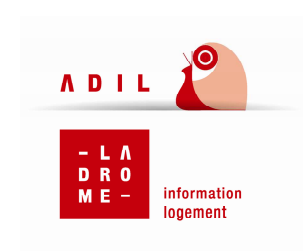
■ Délégation obligatoire : aides à la pierre

- Aides au logement locatif social
- Aides en faveur de l'habitat privé (délégation ANAH)

■ Délégation optionnelle en tout ou partie

- Garantie du droit à un logement décent et indépendant et délégation de tout ou partie du contingent de réservation de l'Etat (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 des personnes défavorisée

et financement des organismes et dispositifs qui y contribuent





- **Actions à préciser par le PLH**
 - Actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, public ou privé, actions à destination des copropriétés en difficulté / OPAH et le cas échéant opérations de requalification des copropriétés dégradées et actions de lutte contre l'habitat indigne. (CCH : L.302-1)
- **Prorogation possible de deux ans des PLH en cours d'exécution** (en cas de décision d'engagement d'un nouveau PLH)
- **Possibilité jusqu'au 31.12.2016 de modification des PLH adoptés avant la promulgation de la loi ALUR**
(pas d'atteinte à l'économie générale du PLH / CCH : L.302-4)

