Commentaire juridique
des principales dispositions
intéressant les organismes Hlm

SUPPLÉMENT AU N°988 / 15 AVRIL 2014

Habitat

ACTUALITÉS

Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Avertissement

Ce commentaire juridique de la loi ALUR reprend les principales dispositions pouvant avoir des conséquences pour les organismes Hlm ou intéressantes à connaître même si elles ne s'appliquent pas à eux.
Le commentaire suit l'ordre des articles de loi, sauf lorsqu'il est apparu plus pertinent de regrouper certaines dispositions pour en faciliter la lecture par les organismes Hlm (par exemple, dispositions sur la gestion locative).
On trouvera à la fin du commentaire trois annexes sur les FSL, les PDALHPD et les SIAO après la loi ALUR ainsi qu'un tableau des acronymes utilisés dans ce document et un tableau des principaux thèmes traités par les articles de la loi ALUR.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Publication de l'Union sociale pour l'habitat (USH)
Ce supplément a été réalisé par la Direction des études juridiques et fiscales de l'USH
Tél : 01 40 75 78 60 - Mél : djef@union-habitat.org
Conception et coordination : Florence Slove.
Rédaction : Gaëlle Lecouëdic, Hervé des Lyons, Pascale Loiseaux, Amélie Bouret-Nouhin, Denise Salvetti, Florence Slove, Huberte Weinum
Et la participation de : Juliette Furet (annexes)

Sommaire

Introduction 2

TITRE I - Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable 3
1 - Dispositions relatives à la gestion locative 4
2 - Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier 10
3 - Améliorer la prévention des expulsions 11
4 - Faciliter les parcours de l'hébergement au logement 13
5 - Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif 15

TITRE II - Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées 17
1 - Repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés 18
2 - Redresser efficacement les copropriétés dégradées 24
3 - Renforcer les outils de la lutte contre l'habitat indigne 28

TITRE III - Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement 29
1 - La réforme des procédures de demande d'un logement social 30
2 - L'amélioration du contrôle du secteur du logement social par la création d'un nouvel outil : l'ANCOLS 33
3 - La modernisation des dispositions relatives aux organismes de logement social 35
4 - Élargissement des délégations de compétence en matière de politique du logement 42
5 - Réforme de la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction, PEEC 43
6 - Autres dispositions relatives au tiers financement et à l'intervention du gouvernement dans le domaine de la loi pour compléter le CCH et le CU 44

TITRE IV - Moderniser les documents de planification et d'urbanisme 45
1 - Développement de la planification stratégique 46
2 - Modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux 47
3 - Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 48
4 - Mesures favorisant le développement de l'offre de construction 49

Annexes 53
Annexe 1 54
Annexe 2 57
Annexe 3 60
Signification des principaux sigles utilisés dans le commentaire de la loi ALUR 62
Principaux thèmes traités par articles de la loi ALUR 63

LOI ALUR

Introduction

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a été publiée au journal officiel du 26 mars 2014 après que le Conseil constitutionnel ait validé la presque totalité de ses dispositions (Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014).

Intervenant un peu plus d'un an après la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, il s'agit d'une loi ambitieuse, riche et novatrice.

Une loi ambitieuse puisque ses dispositions touchent de nombreux domaines, traitant aussi bien de la demande de logement social, des rapports bailleurs-locataires et copropriétaires-syndic, du logement indigne, du contrôle des organismes de logement social, de la PEEC, de la politique d'aide au logement que de l'urbanisme, ce qui montre la volonté du gouvernement de faire évoluer tous les champs du logement et de l'urbanisme pour faciliter la réalisation de ses objectifs en matière de logement.

Une loi riche en nouveautés puisque de nouveaux acteurs vont faire leur apparition tels que les sociétés d'habitat participatif, les associations foncières urbaines de projet ou les organismes de foncier solidaire et que de nouvelles procédures d'intervention sont créées sur les copropriétés et en aménagement avec l'administration provisoire renforcée, l'opération de requalification des copropriétés dégradées et le projet d'intérêt majeur.

La volonté de transparence est au cœur du texte de loi avec l'octroi de nouveaux droits aux demandeurs de logements et aux locataires, ce qui va amener les organismes Hlm à revoir et à moderniser leurs pratiques de gestion des demandes et des attributions de logements et les relations avec leurs locataires.

Dans le même temps, les organismes Hlm obtiennent de nouvelles compétences en maîtrise d'ouvrage qui vont leur permettre d'intervenir plus efficacement sur les copropriétés, comme avec les promoteurs privés. Par ailleurs, le contrôle qui pèse sur eux, leurs règles de fonctionnement et, pour les OPH, leurs règles de rattachement, sont modifiés en profondeur.

Ces changements vont amener les organismes Hlm à s'interroger sur leurs pratiques et leurs interventions (par exemple, comment utiliser ces nouvelles compétences ? Quelle part d'activité réaliser en VEFA et en VEFA inversée ? Faut-il se positionner comme opérateur sur les copropriétés en difficulté ?), à revisiter leurs relations avec les autres acteurs (complémentarité, participation, concurrence ?), à construire ou à renforcer leurs partenariats, notamment en matière d'attribution de logements.

Le débat parlementaire a, certes, affaibli la portée des deux pièces maîtresses que constituaient pour la ministre la création d'une garantie universelle des loyers à caractère général et obligatoire et le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI). Néanmoins, les 177 articles de la loi montrent que la plupart des modifications et des évolutions souhaitées par elle a été votée. Il reste à transformer cette ambition en prenant rapidement les quelque 200 décrets d'application que nécessite la loi afin d'en faire un texte réellement opérationnel.

TITRE I

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

Pour atteindre cet objectif, la loi ALUR prévoit le recours aux différents moyens suivants :

- améliorer les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé ;
- mettre en place une garantie universelle des loyers (GUL) ;
- renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier ;
- améliorer la prévention des expulsions ;
- faciliter les parcours de l'hébergement au logement ;
- créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif.

Pour faciliter la lecture, les principales dispositions relatives à la gestion locative, applicables aux organismes Hlm, sont regroupées ci-après, qu'elles figurent, ou non, dans ce titre.

TITRE I

1 - Dispositions relatives à la gestion locative

Le chapitre 1er de la loi a pour objectif d'arriver à un nouvel équilibre des rapports entre les bailleurs et les locataires. Pour cela, les droits des locataires et les obligations des bailleurs sont renforcés.
Présentées comme destinées à « améliorer les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé », ces dispositions concernent aussi les organismes Hlm puisque l'essentiel des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 – qui se trouve ici largement modifiée – est applicable au secteur du logement social (cf. art 40 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée).
La loi ALUR modifie d'autres textes que la loi de 1989. Ces modifications affectent également les rapports bailleurs / locataires dans le parc locatif Hlm (CUS, loyer, SLS, détecteurs de fumée, colocation, etc.) et vont amener les bailleurs Hlm à modifier leurs pratiques de gestion.
Enfin, seront également traitées ici les dispositions relatives aux nouvelles résidences universitaires à caractère social et aux logements-foyers ainsi que les modifications aux contrats de bail de locaux d'habitation conclus par le preneur d'un bail emphytéotique.

MODIFICATIONS DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Contrat de location (article 1)
Il doit être obligatoirement établi par écrit et respecter un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation (CNC). Il devra notamment préciser l'existence, le cas échéant, des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication.
Une notice d'information relative aux droits et obligations des parties ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour le règlement de leurs litiges est annexée au contrat de location. Le contenu de cette notice est défini par arrêté.

État des lieux (article 1)
Il est établi conformément à des modalités qui seront fixées par décret en Conseil d'État pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties, lors de la remise et de la restitution des clés.
Le locataire peut demander au bailleur de compléter l'état des lieux dans le délai de dix jours à compter de son établissement. En cas de refus du bailleur, la commission départementale de conciliation pourra être saisie par le locataire.
L'état des lieux d'entrée et de sortie est complété par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle ou collective avec un comptage individuel.
Lors de l'état des lieux, le bailleur devra également s'assurer du bon fonctionnement du détecteur autonome de fumées.
L'extrait d'état des lieux correspondant est tenu à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L 134-1 du CCH qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.

Dossier de diagnostic technique (article 1)
Le dossier de diagnostic technique annexé au contrat de location est complété par :
• une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'État précise notamment la liste des matériaux ou produits concernés. On peut craindre que ce décret ne renforce les obligations des propriétaires, Hlm ou non, d'immeubles d'habitation en élargissant les obligations de repérage au-delà de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique et ne les oblige à réaliser des travaux coûteux ;
• 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. Les modalités d'application de cette nouvelle obligation ainsi que sa date d'entrée en vigueur sont fixées par décret en Conseil d'État, en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la présente loi, soit avant le 26 mars 2020.
Le diagnostic de performance énergétique est tenu à la disposition de tout candidat locataire.

Clauses réputées non écrites (article 1)
La loi répute non écrites de nouvelles clauses qui ne peuvent donc figurer dans un contrat. Ainsi, la perception de pénalités par le bailleur est désormais interdite au même titre que l'étaient les amendes.
Le délai au-delà duquel le locataire peut réclamer des indemnités en cas de travaux effectués par le bailleur est ramené à vingt et un jour (quarante jours auparavant).
Il ne peut plus être imposé au locataire, en surplus du paiement du loyer, de souscrire un contrat pour la location d'équipements.

Réparations locatives et prise en compte de la vétusté (article 1)
Les modalités de prise en compte de la vétusté dans l'exécution, par le locataire, de son obligation de prendre en charge l'entretien courant du logement et les réparations locatives seront déterminées par un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.
Toutefois, lorsque les organismes Hlm ont conclu des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté, le locataire peut demander à ce que le contenu de ces accords soit appliqué.

Travaux dans le logement (article 1)
Le locataire est désormais obligé de permettre l'accès à son logement pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux permettant au bailleur de remplir son obligation en matière de décence du logement, telle que men-

tionnée au premier alinéa de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.
La loi prévoit les modalités d'information du locataire sur les travaux concernés et les conditions dans lesquelles ils pourront être réalisés.
Le défaut de notification des travaux ou le non-respect des conditions d'exécution y figurant est puni des sanctions prévues à l'article L 480-4 du Code de l'urbanisme.

Assurance du locataire (article 1)
Le bailleur est désormais autorisé à souscrire une assurance pour compte du locataire si ce dernier ne lui remet pas son attestation dans le délai d'un mois à compter de la mise en demeure non suivie d'effet qui lui en est faite.
Le coût de cette assurance est récupérable sur le locataire.
La mise en demeure informe le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause de résiliation de plein droit pour défaut d'assurance qui peut éventuellement figurer dans le contrat de location.
Le montant total de la prime d'assurance, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé réglementairement, est récupérable par douzième à chaque paiement du loyer.
Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance.

Congé du locataire (article 5)
Les cas dans lesquels le délai de préavis est réduit à un mois sont élargis :
• aux zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (telles que définies à l'article 232 du Code général des impôts) ;
• aux locataires dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
• aux locataires bénéficiaires de l'AAH ;
• aux locataires attributaires d'un logement conventionné.
Le locataire invoquant un droit à réduction de préavis doit préciser le motif et le justifier au moment de l'envoi de sa lettre de congé. À défaut, le délai de préavis est de trois mois.

Dépôt de garantie (article 6)
Il est désormais restitué dans le délai maximum d'un mois à compter « de la remise en mains propres ou par lettre recommandée avec AR des clefs au bailleur ». Le locataire indique à cette fin sa nouvelle adresse au bailleur.
Lorsque les locaux loués sont situés dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté provisoire des comptes et peut conserver, si elle est dûment justifiée, une provision qui ne peut excéder 20 % du montant du dépôt de garantie, jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.
La régularisation définitive intervient dans le mois suivant l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.
Toutefois, les parties peuvent convenir amiablement de solder immédiatement l'ensemble des comptes.
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 montant du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.
Cette majoration n'a pas lieu si le non-respect des délais a pour cause le défaut de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

Quittance de loyer (article 6)
Il est précisé qu'aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peut être facturé au locataire.
Par ailleurs, le bailleur pourra désormais procéder à la transmission dématérialisée de la quittance, avec l'accord exprès du locataire.

Pièces justificatives (article 6)
Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, définit la liste des pièces justificatives pouvant être exigées par le bailleur du candidat à la location ou de sa caution, préalablement à l'établissement du contrat de location.

Charges locatives (article 6)
Le décompte par nature de charges communiqué au locataire est complété, le cas échéant, par une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.
Les pièces justificatives du décompte sont tenues à la disposition des locataires durant six mois à compter de l'envoi de celui-ci.
À compter du 1er septembre 2015, le bailleur transmet au locataire qui en fait la demande le récapitulatif des charges du logement, par voie postale ou dématérialisée.
Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant celle de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Rémunération des intermédiaires (article 1)
La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à la mise en location de logements est la charge exclusive du bailleur.
Toutefois, les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur.
Le montant imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par m^2 de surface habitable du bien loué, fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions définies par décret.
Il en est de même des honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux.
Les dispositions des trois premiers alinéas du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée ainsi que les montants qui y sont définis sont reproduits, à peine de nullité, dans le contrat de bail lorsque celui-ci est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

TITRE I

1 - Dispositions relatives à la gestion locative

Délai d'action pour agir (article 1)
Il est créé un article 7-1 nouveau au terme duquel toutes les actions dérivant d'un contrat de bail sont désormais prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant d'exercer ce droit.
Cette disposition concerne notamment les délais d'action en paiement (soumis auparavant à la prescription quinquennale de l'article 2224 du Code civil).
La prescription est donc désormais la même qu'en matière de répétition de l'indu résultant, pour les organismes Hlm, de l'application de l'article 68 de la loi du 1er septembre 1948.

Régime des loyers (article 6)
La loi comporte un nouveau dispositif en matière de fixation et de révision des loyers. Les organismes Hlm ne sont pas concernés par ces dispositions (cf. article 40 de la loi du 6 juillet 1989).

Création d'observatoires locaux des loyers (article 6)
Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des EPCI à fiscalité propre et compétents en matière d'habitat, ou de l'État.
Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers, sur une zone géographique déterminée, et de mettre à disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.
Ils prennent la forme d'associations ou de GIP, ils sont agréés par le ministère du Logement.
Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux d'habitation ou mixtes, à l'exception de ceux appartenant aux organismes Hlm.

Création d'une garantie universelle des loyers (article 23)
La loi créée un dispositif dit « de garantie universelle des loyers » (GUL) ayant pour objet de couvrir, sous forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.
En dépit de son nom, la GUL n'est pas universelle. En effet, la loi précise que se trouvent exclus du dispositif les contrats de location ou de sous-location des logements relevant du service d'intérêt général défini à l'article L 411-2 du CCH et appartenant ou étant gérés par les organismes Hlm mentionnés à ce même article, ainsi que les contrats de location portant sur les logements appartenant ou étant gérés par les organismes susvisés, situés dans les départements et régions d'Outre-Mer et à Mayotte, et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.
Le système de garantie universelle des loyers ne concerne donc pas les organismes Hlm pour les logements relevant du secteur conventionné, et pour ceux financés en PLI qui représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L 302-5 détenus par l'organisme concerné.
En revanche, le dispositif de garantie pourra être utilisé pour le secteur non conventionné n'ayant pas fait l'objet de financement au moyen des anciennes aides de l'État et pour les logements financés en PLI au-delà des 10 % susvisés.
Si le bailleur entend renoncer au bénéfice de la GUL, il doit l'indiquer expressément dans le contrat de location ; à défaut, il s'engage à déclarer ledit contrat auprès de l'Agence de la garantie universelle des loyers, créée par la loi sous forme d'établissement public administratif de l'État, dans un délai fixé par décret.
Les locataires sont informés de cette déclaration selon des modalités fixées par décret.

CONDITIONS D'APPLICATION AUX LOGEMENTS HLM DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989 MODIFIÉE

1- Ne s'appliquent pas aux baux des logements Hlm conventionnés ou non-conventionnés les dispositions suivantes modifiées de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (article 12) :
• certaines mentions du contrat de location concernant la consistance et la destination du logement, le loyer majoré du secteur privé, l'obligation de notifier la nature et le montant des travaux effectués, et les conséquences de l'omission de ces mentions ;
• les erreurs de surface habitable et les sanctions qui y sont liées ;
• la communication des loyers aux observatoires des loyers ;
• le régime de colocation du secteur privé ;
• les nouvelles dispositions sur la durée des contrats de location et les congés du secteur privé ;
• les observatoires locaux des loyers ;
• les loyers dans la loi du 6 juillet 1989 et leur révision ;
• la résolution des litiges de loyer devant la Commission de conciliation départementale ;
• enfin les règles relatives aux rapports entre locataires et bailleurs de logements meublés.

2- S'appliquent, dès la date de publication de la loi ALUR, les articles modifiés de la loi du 6 juillet 1989 relatifs (art. 14) :
• au paiement partiel du loyer en application des dispositions relatives à l'allocation de logement (art. 7 a) ;
• aux accords locaux conclus en Hlm en matière de vétusté (art. 7 d) ;
• à l'accès aux lieux loués pour les travaux de maintien en l'état et d'entretien normal des locaux loués et aux conditions relatives à ces travaux (art. 7 e) ;
• aux dispositions relatives à l'assurance pour le compte du locataire (art. 7 g) ;
• à la mise en conformité des logements indécents (art. 20-1) ;
• à l'avis d'échéance et à la quittance (art. 21) ;
• aux charges locatives (conditions de justification et de restitution - art. 23).

AUTRES MODIFICATIONS AFFECTANT LES RAPPORTS BAILLEURS / LOCATAIRES

Logement décent (article 2)
Le gouvernement remet au Parlement, dans

les six mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur l'opportunité de réviser le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, notamment sur la définition du seuil minimal de surface habitable en deçà duquel un logement est considéré comme indécent, et sur une intégration de la performance énergétique parmi les caractéristiques du logement décent.

Détecteurs de fumée (article 3)
La loi ALUR a inversé les obligations inscrites dans l'article 2 de la loi n 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation.
C'est dorénavant au propriétaire (au bailleur pour les logements Hlm en général) d'installer dans les logements ces détecteurs.
La date de respect de l'obligation reste fixée au 8 mars 2015.
Pour les logements occupés au 8 mars 2015, la loi a prévu que l'obligation d'installation faite au propriétaire était satisfaite par la fourniture d'un détecteur à son locataire ou, s'il le souhaite, par le remboursement au locataire de l'achat du détecteur.
L'occupant du logement doit pourvoir à l'entretien du détecteur pendant tout le temps de sa présence dans le logement et, le cas échéant, le remplacer.
Le bailleur devra s'assurer, lors de la relocation, que le détecteur est en état. À défaut, il pourra réclamer au locataire sortant la remise en état ou le remplacement du détecteur. Mais c'est sur lui que pèsera une présomption de bon état du détecteur lors du changement de locataire.
Outre le coût important que représente pour les bailleurs l'achat des détecteurs, on peut craindre, en cas de sinistre, que les assureurs respectifs du bailleur et du locataire ne se renvoient la balle, chacun estimant que l'autre n'a pas rempli correctement son obligation d'installation ou d'entretien.

Bail des partenaires pacsés (article 4)
Le droit au bail du local servant à l'habitation de deux partenaires pacsés est réputé appartenir à l'un et à l'autre dès lors qu'ils en font la demande conjointement.
Les partenaires pacsés bénéficient donc désormais – à condition d'en faire la demande – des mêmes droits que les époux sur le bail du local servant effectivement à leur habitation.
En outre, en cas de décès d'un des partenaires pacsé, le partenaire pacsé survivant co-titulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce. (nouvelle rédaction de l'article 1751 du Code civil).
En cas de dissolution du pacte civil de solidarité, l'un des partenaires peut demander au juge que lui soit attribué le droit au bail du logement commun.
Le bailleur est appelé à l'instance, et le juge apprécie la demande en fonction des intérêts sociaux et familiaux des parties.

Disposition concernant le droit de préemption du locataire (article 5)
L'article 10 de la loi 75-1351 du 31 décembre 1975 instituant un droit de préemption du locataire lors de la première vente de locaux faisant suite à la mise en copropriété de l'immeuble se trouve largement modifié, notamment quant à la possibilité nouvelle ouverte à la commune d'acquérir le ou les logements concernés.
Il convient surtout de retenir qu'un alinéa nouveau précise que ces dispositions ne s'appliquent ni aux ventes d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'un même immeuble à un organisme Hlm, ni, pour les logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L 351-2 du CCH, aux ventes d'un ou plusieurs locaux d'un même immeuble à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L 481-1 ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L 365-1 du même Code.
Ainsi, les organismes Hlm pourront procéder à la vente de plusieurs lots (« vente en bloc ») à un autre organisme Hlm ou à une SEM, lors de la première vente faisant suite à la mise en copropriété d'un immeuble, sans avoir à respecter le droit de préemption du locataire en place (cf. infra vente Hlm et DPU).
De même, les organismes Hlm pourront acquérir un ou plusieurs lots dans de tels immeubles sans qu'il soit auparavant nécessaire que l'acquisition du ou des lots concernés ait été proposée à leurs occupants.

Sanctuarisation des dépôts de garantie (article 7)
Le gouvernement remet un rapport au Parlement sur la possibilité de sanctuariser les dépôts de garantie par la création d'un dispositif permettant que la garantie locative soit déposée sur un compte ouvert auprès d'une institution financière, au nom du locataire et déblocable d'un commun accord entre le bailleur et le locataire.

Colocation en Hlm (article 9)
Nonobstant le fait que le nouveau régime de colocation défini dans le secteur privé par la loi ne s'applique pas en Hlm (art. 8), ni celui des meublés (art. 8.1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée), il faut retenir que la loi nouvelle, dans le cadre de la colocation Hlm (art. L. 442-8-4 du CCH), autorise dorénavant le colocataire à donner congé à tout moment au cours de chaque contrat d'un an, initial ou renouvelé, sous réserve d'un préavis d'un mois.

Conventions d'utilité sociale (CUS) (article 112)
Les modalités de l'association des EPCI dotés d'un PLH et des départements aux CUS sont complétées.
Ces deux partenaires seront dorénavant signataires des CUS, non seulement pour les organismes qui leur sont rattachés mais également pour tous les organismes qui disposent d'un patrimoine représentant plus de 20 % du parc social sur leur territoire.

Location d'aires de stationnement (article 118)
L'article L 442-6-4 du CCH est modifié : la location des logements des organismes Hlm à usage locatif ne peut plus être subordon-

TITRE I

1 - Dispositions relatives à la gestion locative

née à la location d'une aire de stationnement dans tous les immeubles locatifs construits au moyen de primes spécifiques, d'aides de l'État ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets.
Cette disposition ne concernait, auparavant, que les logements situés dans des immeubles collectifs ayant bénéficié des financements susvisés, construits avant le 5 janvier 1977.

LOYER HLM ET SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ (SLS)

Affectation du SLS (article 99)
Le Code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 441-3-2.
Pour améliorer l'égalité des chances et favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers, le produit du supplément de loyer de solidarité peut être affecté au financement de remises sur le loyer acquitté par les locataires connaissant des difficultés économiques et sociales.
Cette remise effectuée par le bailleur doit faire l'objet d'une mention expresse sur la quittance mensuelle délivrée au locataire.

Suppression du deuxième plafonnement du SLS (article 100)
Le deuxième alinéa de l'article L. 441-4 du CCH est supprimé. Il plafonnait, à une valeur par mètre carré de surface habitable fixée par décret, la somme du loyer et du SLS.

Limitation des évolutions des loyers des logements Hlm (article 112. II)
La mesure de limitation des hausses des loyers en Hlm, applicable pour la période 2011-2013 est reconduite jusqu'à fin 2016. Elle signifie que les loyers plafonds applicables aux logements Hlm sont révisables selon l'évolution de l'IRL (indice de référence des loyers) du 2e trimestre de chaque année. Pour les loyers pratiqués la hausse est limitée à l'évolution de l'indice du 3e trimestre de l'IRL.
Ainsi, pour 2014, le texte de la loi s'impose à chaque organisme, quelle que soit la délibération qu'il a prise auparavant. L'IRL du 3e trimestre 2013, publié le 16 octobre 2013, en augmentation de 0,9 %, fixe donc la hausse maximale applicable aux loyers des logements Hlm (conventionnés et non conventionnés).
Comme précédemment, ce plafonnement s'appliquera logement par logement et, en cas de hausse différenciée par immeuble ou ensemble immobilier, aucun logement ne pourra subir de hausse supérieure à la variation de l'IRL. Cela est valable pour les organismes qui ont signé une CUS avec remise en ordre des loyers.
Les loyers des logements vacants offerts à la relocation ne sont pas concernés par cette limitation.
Il peut être dérogé à cette limitation dans le cas de travaux de réhabilitation, avec l'accord du préfet.
Enfin, les organismes qui font l'objet d'un plan de redressement ne sont pas concernés par cette disposition.

LA RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE À CARACTÈRE SOCIAL (ARTICLE 13)

Inspirée du modèle des logements-foyers car destinée 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, la résidence universitaire, dont le régime est fixé par l'article L. 631-12 nouveau du CCH, est ouverte à quatre catégories de bénéficiaires : les étudiants, les personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, les personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou celles en contrat d'apprentissage. À titre exceptionnel, elle peut accueillir des enseignants et des chercheurs.
Conventionnées ou non, ces résidences n'ouvrent pas le droit au maintien dans les lieux et ne donnent pas lieu à attribution devant les CAL.
Les titulaires signent un contrat d'un an, renouvelable s'ils respectent les conditions d'entrée.
Le régime juridique du contrat varie selon que la résidence est ou non conventionnée à l'APL.
Dans le premier cas, elles ne sont pas soumises aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relatives essentiellement aux règles de loyer du secteur privé ou à la durée du contrat, qui relèvent de la convention. Elles peuvent faire l'objet d'un forfait de charges. La colocation y est possible. Les règles de congé du locataire s'appliquent.
Non conventionnées à l'APL, elles sont soumises aux règles de la loi du 6 juillet 1989, sauf en ce qui concerne la durée du contrat et les charges, qui résultent de leur régime propre, défini à l'article L. 631-12 du CCH.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOGEMENTS-FOYERS (ARTICLE 49)

L'article 49, qui crée des conseils de concertation et des conseils de résidents en logements-foyers, complète le Code de la construction et de l'habitation.
Il est cependant d'une application réduite en Hlm dans la mesure où, dans la plupart des logements-foyers et résidences sociales détenus par des organismes d'Hlm, doivent avoir été mis en place des « conseils de la vie sociale », par application du Code de l'action sociale et des familles (CASF), dont relèvent ces logements-foyers.

1. L'article L. 633-4 crée dans chaque établissement, défini à l'article L. 633-1 (les logements-foyers), un conseil de concertation et un comité de résidents.
Le conseil de concertation est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées désignés par le comité de résidents du foyer concerné.
Il est consulté sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la

réalisation de travaux et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.
Le comité de résidents est élu par l'ensemble des résidents du foyer pour une période définie par le règlement intérieur et maximale de trois ans. Il est constitué exclusivement de résidents titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2 et logés à titre de résidence principale dans le foyer dans lequel ce comité est mis en place.
Le comité de résidents représente les personnes logées dans le foyer au sein du conseil de concertation dans leurs relations avec le gestionnaire et le propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire.
Il désigne en son sein ses représentants qui siègent au conseil de concertation.
Les comités de résidents sont mis en place dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi ALUR.

2. Un champ d'application réduit en Hlm.
En effet, le CCH, dans son article L. 633-5, précise que les dispositions de l'article L. 633-4, ainsi modifié (comme sa version antérieure sur les conseils de concertation), ne s'appliquent pas aux ESMS (établissements sociaux et médico-sociaux) de l'article L. 312-1 du CASF (Code de l'action sociale et des familles).
L'article L.312-1 du CASF vise les logements-foyers pour personnes âgées, les foyers pour handicapés et les foyers de jeunes travailleurs. Il précise que :
« Sont des établissements et services sociaux et médico-sociaux, au sens du présent Code, les établissements et les services, dotés ou non d'une personnalité morale propre, énumérés ci-après :
(…)
6° les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale ;
7° les établissements et les services, y compris les foyers d'accueil médicalisé, qui accueillent des personnes adultes handicapées, quel que soit leur degré de handicap ou leur âge, ou des personnes atteintes de pathologies chroniques, qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale ou bien qui leur assurent un accompagnement médico-social en milieu ouvert ;
8° les établissements ou services comportant ou non un hébergement, assurant l'accueil, notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse ;
(…)
10° les foyers de jeunes travailleurs qui relèvent des dispositions des articles L. 351-2 et L. 353-2 du Code de la construction et de l'habitation ; »
Par conséquent, tant les logements foyers pour personnes âgées que ceux pour handicapés, ainsi que les résidences sociales et les foyers de jeunes travailleurs, ne ressortent pas du CCH mais du CASF pour la représentation dans des conseils de leurs résidents. Ces structures ne sont donc pas soumises à l'article L. 633-4 du CCH.
Seuls, les logements-foyers pour travailleurs migrants y sont soumis.
Les autres logements-foyers relèvent en effet de l'article L.311-6 du CASF qui met en place des conseils de la vie sociale. Il précise qu' : « Afin d'associer les personnes bénéficiaires des prestations au fonctionnement de l'établissement ou du service, il est institué soit un conseil de la vie sociale, soit d'autres formes de participation. Les catégories d'établissements ou de services qui doivent mettre en œuvre obligatoirement le conseil de la vie sociale sont précisées par décret. »
Ce décret (cf. articles D. 311-4 à D. 311-20 du CASF) précise également, d'une part, la composition et les compétences de ce conseil, d'autre part, les autres formes de participation possibles.
« Le conseil donne son avis et peut faire des propositions sur toute question intéressant le fonctionnement de l'établissement ou du service notamment sur l'organisation intérieure et la vie quotidienne, les activités, l'animation socio-culturelle et les services thérapeutiques, les projets de travaux et d'équipements, la nature et le prix des services rendus, l'affectation des locaux collectifs, l'entretien des locaux, les relogements prévus en cas de travaux ou de fermeture, l'animation de la vie institutionnelle et les mesures prises pour favoriser les relations entre ces participants ainsi que les modifications substantielles touchant aux conditions de prises en charge. » (art. D 311-15).

Baux emphytéotiques (article 113)
Par dérogation aux dispositions de l'article L 251-6 du CCH, les contrats de bail de locaux d'habitation conclus par le preneur d'un bail emphytéotique ne s'éteignent pas à l'expiration du bail.
Ainsi, concernant les locaux à usage d'habitation régis par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989, les contrats de bail conclus par l'emphytéote avec les locataires se poursuivent automatiquement avec le propriétaire de l'immeuble jusqu'au terme de chacun des contrats signés avec les locataires.
Ces dispositions ne concernent pas les organismes Hlm puisque les baux qu'ils concluent avec leurs locataires ne sont soumis que partiellement aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (cf. art. 40 de la loi susvisée).
En tout état de cause, s'agissant de leur durée, ces baux Hlm sont soumis aux dispositions du chapitre 1er de la loi du 1er septembre 1948 ouvrant droit au maintien dans les lieux aux locataires et sont à durée indéterminée.
Il convient donc toujours d'indiquer dans le contrat de bail que celui-ci est conclu dans le cadre d'un bail emphytéotique dont l'organisme est titulaire jusqu'à telle date et prendra fin avec celui-ci.

TITRE I

2 - Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier (article 24)

Des modifications sont apportées à la loi Hoguet n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
Pour les organismes Hlm exerçant des activités soumises à cette législation, il convient de noter les points suivants.

1. Les activités soumises à la loi Hoguet
La liste des activités énumérées par l'article 1er de la loi Hoguet est complétée pour mentionner expressément « l'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ».
La création de sociétés d'habitat participatif (cf. article 47 de la loi ALUR) est prise en considération : ainsi, la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés d'habitat participatif constituent des activités rentrant dans le champ d'application de la loi Hoguet.

2. Délivrance et tenue d'un fichier des titulaires de cartes professionnelles
La délivrance de la carte professionnelle incombe au président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou au président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Ile-de-France et non plus au préfet.
Toutefois, la compétence est transmise au vice-président, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, lorsque le président exerce une activité relevant de la loi Hoguet.
Un fichier des titulaires de la carte professionnelle est établi et mis à jour par l'assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie.

3. Obligation de formation continue
Les professionnels de l'immobilier relevant de la loi Hoguet (sauf ceux ayant leur établissement dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen qui exercent cette activité de façon temporaire et occasionnelle en France après en avoir fait la déclaration préalable) sont soumis à une obligation de formation continue dont ils doivent justifier pour obtenir le renouvellement de leur carte.
La nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue, ainsi que les modalités d'accomplissement, de contrôle et de justification lors du renouvellement de la carte professionnelle seront fixées par décret.
Les organismes d'Hlm titulaires de la carte professionnelle, pour leur activité de syndic de copropriété par exemple, seront soumis à cette nouvelle obligation.

4. Création d'un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières
Il est institué un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières chargé de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités exercées par les intermédiaires de l'immobilier.
Ce conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités relevant de la loi Hoguet.
Il établit un rapport annuel d'activité.
Il se compose de personnes représentant les professionnels de l'immobilier et de représentants des consommateurs choisis parmi les associations agréées de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement (art. L 411-1 du Code de la consommation).
Les représentants du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation assistent de droit aux réunions du Conseil.
Un décret détermine la composition, les modalités de constitution et de fonctionnement du Conseil.

5. Mise en place de commissions de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières
Les actions disciplinaires en cas de manquements aux lois, aux règlements et au Code de déontologie, par les professionnels de l'immobilier, relèvent de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.
Il est créé au sein de la commission des sections spécialisées dédiées à une ou plusieurs des activités relevant de la loi Hoguet ; ces sections instruisent les dossiers et émettent des avis.
Un décret en Conseil d'État fixe les modalités de fonctionnement, de désignation des membres, de saisine et d'organisation de la commission et des sections spécialisées.
La loi liste les sanctions disciplinaires (avertissement, blâme, interdiction temporaire ou définitive d'exercer) ainsi que les autres sanctions et mesures complémentaires.
Les décisions de la commission sont communiquées à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou à la chambre départementale d'Ile-de-France ayant délivré la carte professionnelle (ou auprès de laquelle a été faite la déclaration préalable d'activité) de la personne concernée.
Les recours contre les décisions des commissions et de son président relèvent de la compétence de la juridiction administrative.
Un répertoire des personnes sanctionnées est créé et tenu à jour par la commission ; il y est mentionné les sanctions devenues définitives. Les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'État pris après avis de la CNIL.

3 - Améliorer la prévention des expulsions (articles 27 et 28)

La loi révise le dispositif d'actions pour la prévention des expulsions afin qu'il soit déclenché le plus en amont possible de la procédure.
Cela est envisagé par le renforcement du rôle de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) qui a pour mission de coordonner, d'évaluer et d'orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le PDALHPD et la charte de prévention de l'expulsion et par une meilleure articulation avec les Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Renforcement du rôle des CCAPEX
Ainsi, pour assurer l'efficacité de la prévention, la loi envisage l'information de la CCAPEX dès la délivrance du commandement de payer et des mesures sont prévues aux différentes étapes de la procédure pour une coordination effective des dispositifs d'aide aux ménages en impayés de loyer :
• une plus large information du ménage par un formalisme du commandement de payer (CDP) complété : il doit reproduire les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (article 24) et de la loi Besson (article 6, trois premiers alinéas) ainsi que les coordonnées du FSL ;
• à compter du 1er janvier 2015 pour les CDP délivrés par des bailleurs personnes physiques ou SCI familiales, il est fait obligation à l'huissier de signaler les CDP à la CCAPEX suivant les modalités fixées par arrêté préfectoral (le préfet devra déterminer à partir de quel montant et quelle ancienneté de la dette, l'obligation d'information s'appliquera) ;
• à compter du 1er janvier 2015, les bailleurs personnes morales seront tenus de procéder à la saisine de la CCAPEX dans les deux mois précédant la délivrance de l'assignation. Toutefois, la loi précise que cette saisine est réputée constituée par la saisine de l'organisme payeur des aides au logement. Il en résulte donc une absence de cumul de saisines de ces instances dès lors que l'impayé constitué donne lieu à obligation de signalement à la CAF (trois termes nets consécutifs ou deux mois de loyer en principal). De sorte que pour les locataires bénéficiant de l'APL, après saisine de la CAF, le bailleur ne sera pas tenu de saisir la CCAPEX ;
• à la réception de la notification de l'assignation, pour organiser l'accompagnement du ménage, le préfet pourra saisir un organisme compétent désigné par le PDALPD (auparavant étaient visés, CAF-MSA, FSL ou services sociaux compétents). Cet organisme réalise un diagnostic social et financier ;
• dès la délivrance du commandement de quitter les locaux, l'huissier doit saisir le représentant de l'État dans le département afin qu'il en informe la CCAPEX et indique au ménage qu'il a la possibilité de saisir la COMED. Le défaut de saisine du préfet suspend le délai de deux mois à l'expiration duquel l'expulsion peut normalement avoir lieu. La CCAPEX est également informée des demandes de concours de la force publique.
La loi prévoit qu'un décret précisera les modalités suivant lesquelles la saisine de la CCAPEX peut être effectuée par voie électronique par l'huissier.
Compte tenu de l'organisation constatée dans les territoires avec des commissions locales d'impayés de loyer, instances d'examen de situations individuelles, la question peut se poser du maintien de cette échelle de prévention.
Toutefois, dans la mesure où la CCAPEX a pour rôle de "coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le PDALHPD et la charte de prévention", dès lors que cela aura été prévu dans ce cadre, il devrait être possible de réserver à la CCAPEX l'examen des situations les plus complexes.
Même si elle n'a pas donné une portée plus importante aux décisions de cette instance qui restent des avis et recommandations ne liant pas les acteurs, la loi prévoit un cadre d'intervention large pour la CCAPEX qui, pour l'exercice de sa mission, est informée par la COMED dès lors que celle-ci est saisie d'un recours Dalo fondé sur la menace d'expulsion du requérant.
Elle peut également être saisie par le bailleur, le locataire ou toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation et par le FSL si son aide ne suffit pas au maintien ou au relogement du ménage
Par ailleurs, la loi prévoit une saisine systématique de la CCAPEX par les organismes payeurs d'aide au logement avant toute décision de suspension de l'aide locative et rend la CCAPEX destinataire du diagnostic social et financier demandé par le préfet en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.
La CCAPEX est informée des décisions prises à la suite de ses avis.
Afin d'assurer une participation effective et entière des membres de la CCAPEX, la loi précise que ces derniers sont soumis au secret professionnel, tandis que les professionnels de l'action sociale et médico-sociale sont déchargés à son égard de leur obligation de confidentialité afin de lui permettre de disposer des éléments nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.

3 - Améliorer la prévention des expulsions (articles 27 et 28)

Par ailleurs, la loi comporte diverses mesures visant à réduire le nombre des expulsions locatives et à préserver le maintien dans les lieux des ménages en difficultés, y compris en les protégeant de la tentation de voies de fait du bailleur qui rechercherait à accélérer la libération des lieux.
Ainsi, prévoit-elle :
• un allongement de la durée de la trêve hivernale qui prendra fin le 31 mars (au lieu du 15 mars) ;
• une modification de délais de paiement que peut accorder le juge : jusqu'à trois ans. Il est précisé que le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative ainsi que le respect par le bailleur de l'obligation de délivrance d'un logement décent ;
• une modification du délai du sursis à expulsion : trois mois minimum, trois ans maximum. Il est précisé que, pour se prononcer, le juge tient compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais de recours engagés dans le cadre du Dalo et du délai de relogement prévisible.
Par ailleurs, la loi prévoit que la COMED qui a reconnu un ménage prioritaire Dalo peut saisir le juge afin qu'il prononce un sursis à exécution de la décision de justice prononçant l'expulsion ;
• des sanctions pénales en cas d'expulsion forcée, réalisée sans concours de la force publique : trois ans d'emprisonnement, 30 000 € d'amende.
Par ailleurs, la loi prévoit qu'afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion locative, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés.
Cette charte doit être approuvée par le comité responsable du PDALHPD et donner lieu à une évaluation annuelle devant ce même comité ainsi que devant la CCAPEX. Un décret fixera la liste des dispositions appelées à figurer dans la charte.
Un décret est annoncé pour préciser la composition et les modalités de fonctionnement de la commission notamment, le système d'information qui en permet la gestion.
La loi prévoit des dispositions impactant les aides au logement :
• en cas d'impayés locatifs, la décision de maintien du versement de l'aide locative est réputée favorable pour les locataires de bonne foi (modalités d'application à préciser par décret) ;
• les dispositions du Code la construction et de l'habitation sont réécrites pour tenir compte de la suppression de la CDAPL et des mesures spécifiques pour les ménages en situation de surendettement sans toutefois intégrer la modification attendue et demandée par l'USH depuis les lois Lagarde (2010) et «Séparation et Régulation des activités bancaires » (2013) : la décision de recevabilité n'emporte rétablissement de l'aide locative que pour les locataires ou titulaires de protocole (la mesure n'est pas applicable aux débiteurs ayant vu leur bail résilié) ;
• les modalités de gestion des demandes de remises de dettes ou réclamations auprès des organismes payeurs de l'aide locative sont précisées par la loi (décision du directeur de l'organisme-payeur après avis de la commission de recours amiable et le cas échéant, recours devant la juridiction administrative).

Amélioration de la prévention des expulsions en cas de surendettement (article 28)
La loi ALUR prévoit la participation d'un représentant de la CCAPEX aux réunions de la commission de surendettement.
En outre, elle précise le montant des dettes à effacer dans le cadre d'une PRP (procédure de rétablissement personnel) comme suit :
• pour la PRP sans liquidation judiciaire, le montant des dettes à effacer est arrêté à la date du jugement conférant force exécutoire à la recommandation et, si le juge a été saisi d'une contestation, à la date du jugement prononçant la PRP ;
• pour la PRP avec liquidation judiciaire, qu'elle soit prononcée dans le cadre d'une « ouverture-clôture » ou de la clôture après liquidation, le montant est arrêté à la date du jugement d'ouverture de la procédure.
La solution retenue par les parlementaires pour les PRP sans liquidation judiciaire (cas le plus fréquent du public touché dans le parc social) est donc moins favorable au créancier que celle adoptée par la Cour de cassation (cf. *Actualités habitat* n° 981 du 15/12/2013).

4 - Faciliter les parcours de l'hébergement au logement

Pour atteindre cet objectif, la loi ALUR consacre juridiquement les SIAO, renforce l'articulation entre le logement et l'hébergement et améliore le Dalo.

Service d'Intégration et d'Orientation (SIAO) (articles 30 à 32)
La loi prévoit plusieurs mesures portant codification dans le Code de l'action sociale et des familles des dispositions prises par circulaire sur le SIAO.
Afin d'assurer le meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formées par les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés à se loger, l'État conclut, dans chaque département, une convention avec une personne morale chargée de gérer le SIAO ; aussi, la loi définit-elle désormais les missions du SIAO et le contenu de la convention.
Il est prévu que pour l'exercice de ses missions (recensement des places d'hébergement et de logements, identification des besoins de logement et d'accompagnement, gestion du service d'appel téléphonique, supervision de la réalisation de l'évaluation sociale, médicale, psychique des personnes en difficultés, suivi de leur parcours jusqu'à la stabilisation de leur situation, coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale, participation à l'observation sociale, production des statistiques du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers et dans le logement), le SIAO peut passer des conventions avec les bailleurs, sociaux, notamment.
La loi précise que, lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'État, les organismes bénéficiant de l'ALT (allocation logement temporaire) et les personnes morales assurant un hébergement (à l'exception du dispositif national de l'asile), ce qui peut être le cas des organismes auxquels les bailleurs Hlm louent des logements conventionnés en vue d'offrir des places d'hébergement (cf. article 103) :
• mettent à disposition du SIAO leurs places d'hébergement et l'informent de toutes les places vacantes ou susceptibles de l'être ;
• mettent en œuvre les propositions d'orientation du SIAO et, le cas échéant, motivent le refus d'une admission.
En Ile-de-France, dans le cadre d'une conférence régionale, le représentant de l'État dans la région coordonne l'action des SIAO de chaque département. Pour les autres régions métropolitaines, la coordination, également assurée par le représentant de l'État dans la région, peut prendre la forme d'une conférence régionale.
On trouvera en annexe une fiche sur les SIAO.

Du PDALPD au PDALHPD (articles 33, 34)
Avec la loi ALUR, le PDALPD devient le PDALHPD (Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées). Il comporte :
• des mesures territorialisées destinées à permettre aux personnes et aux familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation 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, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins ;
• des mesures complémentaires destinées à 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 de personnes et familles prises en charge dans les établissements ou services relevant du schéma de l'organisation sociale et médico-sociale. Il couvre le dispositif de veille sociale prévu par le Code de l'action sociale et des familles (article L345-2) ;
• le schéma de répartition des dispositifs d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile ainsi que les modalités de suivi de ces dispositifs ;
• les mesures destinées à répondre aux besoins d'accompagnement social, d'actions d'adaptation à la vie active et d'insertion professionnelle des personnes et familles visées par le PDALHPD ;
• les mesures de lutte contre la précarité énergétique ;
• le schéma de couverture de l'offre de domiciliation ainsi que les modalités de son suivi et de coordination des acteurs.
Par ailleurs, la loi ALUR modifie les dispositions de l'article 1er de la loi Besson du 31 mai 1990 afin de définir les notions d'« habitat indigne » (impropre à l'usage d'habitation, présentant des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants), d'« habitat informel » (locaux et installations à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte d'eaux usées et pluviales, de voiries ou d'équipements collectifs), et de « précarité énergétique » (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).
Le PDALHPD entrera en vigueur à l'expiration du PDALPD en cours au jour de la publication de la loi ou, si elle est plus proche, à la date à laquelle prend fin le PDAHI (plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile) et, au plus tard, dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi ALUR.
On trouvera en annexe une fiche sur les PDALHPD.

4 - Faciliter les parcours de l'hébergement au logement

Les FSL (articles 35, 36)
Enfin, la loi modifie les dispositions de la loi Besson relative aux FSL :
• les aides qui peuvent être accordées au titre des dettes de loyer, de factures d'énergie, d'eau et de téléphone le sont également dans le cadre de l'accès à un nouveau logement, suivant des conditions définies par le règlement intérieur du FSL : l'apurement de la dette conditionnant l'attribution du nouveau logement n'est plus un critère d'octroi figurant dans la loi ;
• l'octroi d'une aide ne peut être subordonné à l'accord du bailleur ou des autres créanciers ;
• le FSL fait connaître son rapport annuel d'activités au ministre chargé du logement. Ce rapport fait l'objet d'une présentation et d'un débat au comité régional de l'habitat et de l'hébergement en insistant sur les bonnes pratiques transposables à d'autres territoires.
On trouvera en annexe une fiche sur les FSL.

Dalo (articles 41 à 43)
La loi écarte une difficulté observée dans la pratique des COMED, certaines admettant le mécanisme de la sous-location comme pouvant constituer une offre de logement, d'autres l'écartant en faisant une application stricte des textes.
Elle prévoit donc la faculté pour la COMED de proposer le demandeur Dalo à une personne morale en vue d'une proposition de logement en sous-location.
Dans ce cas, une convention tripartite est établie entre le bailleur, la personne morale et le demandeur Dalo, sous-locataire.
À cette occasion, le mécanisme du « bail glissant », pratique répandue dans le parc social depuis une vingtaine d'années pour accompagner l'accès au logement des ménages rencontrant des difficultés, est encadré par la loi (réécriture de l'article L442-8-3 du CCH) et a été envisagé pour répondre au besoin des ménages reconnus prioritaires Dalo : le bail glissant est mis en œuvre par la signature de la convention tripartite, l'organisation d'un examen périodique contradictoire afin d'évaluer la capacité du ménage à assumer les obligations d'un bail à son nom (déterminées par décret), l'obligation faite au bailleur de communiquer, deux mois avant l'arrivée du terme prévue dans la convention pour cet examen, sa décision de proposer, ou non, un bail au sous-locataire.
En cas de refus du bailleur, ce dernier doit motiver sa décision. Au terme de la période prévue pour la sous-location, en cas de refus du bailleur de faire signer un bail au sous-locataire, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir recueilli les observations du bailleur, procéder à l'attribution d'office du logement à l'occupant qui devient locataire en titre, aux lieu et place de la personne morale locataire.
Par ailleurs, la loi précise que la liste des demandeurs Dalo désignés au préfet pour l'attribution en urgence d'un logement, est comptabilisée dans les accords collectifs locaux au titre de l'exécution des engagements souscrits par les bailleurs et les réservataires et ce, à compter de l'entrée en vigueur de l'avenant à l'accord collectif prévu à l'article L441-1-1 ou L441-1- du CCH ou de son renouvellement, comportant la modification des engagements annuels quantifiés. Cette rédaction implique donc une obligation pour les acteurs de réviser les engagements pris afin d'y intégrer la comptabilisation des ménages Dalo.
En outre, des mesures sont prises pour préciser les modalités de désignation des ménages Dalo :
• le périmètre dans lequel les logements faisant l'objet de la désignation Dalo doivent être situés tient compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Un décret viendra préciser les conditions d'application de cette mesure ;
• les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence pour non-respect des engagements du PLH ou de la réalisation du nombre de logements sociaux, voient les attributions Dalo s'imputer en priorité sur leurs droits de réservation.
La loi ALUR modifie les modalités d'exercice du recours DAHO (droit à l'hébergement opposable) afin de prendre en compte les situations des personnes ne remplissant pas les conditions de régularité et de permanence du séjour et de faire le lien avec le dispositif SIAO en définissant la procédure à suivre pour l'orientation et l'accueil des ménages DAHO.
Saisie d'un recours DAHO, la COMED peut désigner le ménage pour l'attribution d'un logement d'urgence, si elle estime qu'un accueil dans un établissement d'hébergement, un logement de transition, logement-foyer ou résidence à vocation sociale n'est pas adapté et qu'une offre de logement doit lui être faite.
Enfin, la composition de la COMED est complétée par la présence d'un représentant de la personne morale gérant le SIAO dans le département qui, peut assister aux réunions à titre consultatif.

5 - Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif (article 47)

Un « statut » de l'habitat participatif est mis en place dans le Code de la construction et de l'habitation (livre II – titre préliminaire) : une définition est donnée et deux formes de société d'habitat participatif sont proposées. Les organismes Hlm pourront participer à ces sociétés selon des modalités précisées par la loi.

Définition de l'habitat participatif (article 47)

L'habitat participatif est défini par l'article L 200-1 du CCH comme étant « 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.

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. »

Pour la mise en œuvre de cette démarche, deux types de sociétés d'habitat participatif sont envisageables et définis dans le CCH :

- les coopératives d'habitants ;
- les sociétés d'attribution et d'autopromotion.

Les autres formes légales de sociétés, déjà existantes, demeurent possibles.

La modification des statuts d'une société pré-existante pour les adapter à ceux d'une des sociétés d'habitat participatif définies par le Code de la construction, n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

Dispositions communes aux sociétés d'habitat participatif

Les personnes morales ne peuvent détenir plus de 30 % du capital social ou des droits de vote d'une société d'habitat participatif.

Le nombre de logements pour lesquels un organisme d'Hlm, une SEM de logements sociaux ou un organisme agréé mentionné à l'article L 365-2 ou L 365-4 du CCH est titulaire d'un droit de jouissance est fixé proportionnellement à sa participation dans le capital social.

Par dérogation au droit commun, les associés répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

L'objet social d'une société d'habitat participatif est limité à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier.

Avant tout commencement des travaux de construction, la société doit justifier d'une garantie d'achèvement dont la nature et les modalités sont définies par décret en Conseil d'État.

Une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment celles d'utilisation des lieux de vie collective est adoptée par l'assemblée générale des associés.

Avant leur entrée dans les lieux, les locataires-non associés signent cette charte qui est annexée à leur bail.

Une copie des statuts, ainsi que de ses annexes relatives à la participation des futurs habitants et sociétaires à la vie de la société d'habitat participatif est remise au futur locataire auquel une proposition d'attribution d'un logement social dépendant de ce type d'habitat est faite.

Le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ces documents vaut refus de la proposition d'attribution.

Après signature par le locataire, les conditions particulières du bail sont annexées à ces documents.

Les modalités d'application des sociétés d'habitat participatif seront définies par un décret en Conseil d'État.

Les coopératives d'habitants

Ce sont des sociétés à capital variable, régies par les articles L 201-1 et suivants du CCH et par certaines dispositions du Code de commerce (chapitre 1er du titre III du livre II) et de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elles peuvent avoir une forme civile ou commerciale.

Leurs associés ont la jouissance d'un logement à titre de résidence principale ; cette société n'a pas pour objet de conférer un droit de propriété sur le logement.

La société contribue au développement de la vie collective de ses membres dans des conditions définies par la loi.

Les coopératives d'habitants peuvent :

« 1° acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;

« 2° construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;

« 3° attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 ;

« 4° gérer, entretenir et améliorer les immeubles mentionnés au 2° du présent article ;

« 5° entretenir et animer des lieux de vie collective ;

« 6° offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés. »

Un décret en Conseil d'État fixera les conditions selon lesquelles les statuts peuvent prévoir la possibilité de faire bénéficier des tiers non associés des services de la coopérative ; ces opérations doivent faire l'objet d'une comptabilité séparée.

Les conditions pour déroger à l'obligation d'établir sa résidence principale sont fixées par décret en Conseil d'État.

Sauf dérogation définie réglementairement, les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées avant l'attribution en jouissance des logements.

Le prix maximal de cession des parts sociales est encadré.

5 - Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif (article 47)

Ce type de société repose sur la conclusion d'un contrat coopératif entre la société et chaque associé avant l'entrée en jouissance de celui-ci. Ce contrat confère un droit de jouissance sur le logement.
Le contenu du contrat coopératif est défini par la loi.
Une redevance est versée par l'associé coopérateur selon des modalités fixées dans le contrat.
La redevance comporte deux fractions :
• une fraction locative correspondant à la contrepartie de la jouissance du logement ;
• une fraction acquisitive correspondant à l'acquisition des parts sociales.
Le contrat coopératif cesse dès la perte de la qualité d'associé coopérateur, pour quelque cause que ce soit, et cela emporte de plein droit la perte du droit de jouissance.
La société coopérative est soumise à la procédure de révision coopérative selon des conditions définies réglementairement.
Les coopérateurs peuvent souscrire des parts sociales en industrie correspondant à un apport travail défini par voie réglementaire.

Les sociétés d'attribution et d'autopromotion

Il s'agit de sociétés à capital variable, régies par les articles L 202-1 et suivants du CCH et par le Code de commerce (chapitre 1er du titre III du livre II) pouvant adopter une forme civile ou commerciale.
L'objet de la société est l'attribution de la propriété ou de la jouissance d'un logement à titre de résidence principale aux associés personnes physiques, outre l'entretien et l'animation des lieux de vie collective qui y sont attachés.
Les statuts optent pour l'attribution en jouissance ou en pleine propriété.
Ces sociétés peuvent :
« 1° acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
« 2° 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 ;
« 3° gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent ;
« 4° offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon les conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée. »
Comme pour les coopératives d'habitants, les conditions pour déroger à l'obligation d'établir sa résidence principale dans le logement seront fixées par voie réglementaire.
Un état descriptif de division, annexé aux statuts, délimite les lots et les différentes parties de l'immeuble (parties communes et parties à usage privatif).
Les droits composant le capital social sont divisés en groupes affectés aux lots définis par l'état descriptif de division.
Un règlement de propriété ou un règlement en jouissance est établi selon l'option retenue par les statuts (attribution en jouissance ou en pleine propriété).
Les associés doivent répondre aux appels de fonds, nécessaires à la construction de l'immeuble, en proportion de leurs droits dans le capital ; à défaut, une mise en vente publique de leurs droits peut être décidée et ils perdent leurs droits sur le logement.
Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation, par rapport à la valeur de l'ensemble.
Dans les sociétés d'attribution en jouissance, un associé peut se retirer après autorisation de l'assemblée générale, et son retrait n'entraîne pas l'annulation des parts ou actions.
Dans les sociétés d'attribution en propriété, un associé peut se retirer à compter de la constatation par l'assemblée générale de l'achèvement de l'immeuble conformément à l'état descriptif de division, et de l'adoption des comptes définitifs de l'opération.
Ce retrait est constaté par acte authentique et entraîne de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondantes, ainsi que la réduction corrélative du capital social.
La société peut, sous réserve d'autorisation statutaire, et selon des conditions définies réglementairement, se porter caution hypothécaire pour les emprunts contractés par les associés pour répondre à leurs obligations au sein de la société.
Un décret en Conseil d'État définira les conditions de mise en œuvre de ces dispositions relatives à l'habitat participatif.

TITRE II

Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées

(articles 52 à 61, 63 à 74)

La loi ALUR cherche à repérer et à prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés, à redresser efficacement les copropriétés dégradées, voire très dégradées, et à renforcer les outils de la lutte contre l'habitat indigne.
Dans cette optique, une refonte importante du statut de la copropriété est opérée : la loi du 10 juillet 1965 est remaniée et des dispositions nouvelles concernant les immeubles situés dans des copropriétés sont introduites dans le Code de la construction et de l'habitation.
Les missions du syndic sont accrues et définies dans un contrat-type fixant une rémunération forfaitaire.
Le contrôle et l'assistance du conseil syndical sont renforcés et sa place au sein de la copropriété, notamment en difficultés, est de plus en plus importante.
La multiplication des obligations à remplir et des documents à établir (immatriculation des syndicats et mise à jour annuelle des données, fiche synthétique de copropriété, diagnostic technique global...) ne clarifie pas nécessairement la situation pour les copropriétaires dont les obligations sont alourdies et dont les charges risquent de s'accroître. On peut penser qu'une notice d'information remise lors de l'acquisition d'un lot ne sera pas superflue pour tenter de les éclairer sur le fonctionnement d'une copropriété, leurs droits et obligations... notamment leur contribution à un fonds de travaux obligatoire mis en place par la loi.

TITRE II

1 - Repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

Les organismes d'Hlm sont de plus en plus souvent copropriétaires, notamment à la suite de la mise en vente de logements leur appartenant ou par l'acquisition de lots de copropriété.
Ils sont donc directement concernés, en tant que copropriétaire et / ou syndic, par l'évolution du statut de la copropriété qui régit une part croissante de leur patrimoine.

CRÉATION D'UN REGISTRE D'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS (ARTICLES 52 ET 53)

Il est créé dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) un livre VII dénommé « Immeubles relevant du statut de la copropriété ». Les articles L 711-1 et suivants du CCH prévoient l'immatriculation des syndicats de copropriétaires pour permettre une identification des immeubles relevant du statut de la copropriété et mettre en œuvre des actions pour prévenir les copropriétés en difficulté.
Les syndicats de copropriétaires d'immeubles à destination partielle ou totale d'habitation doivent s'immatriculer sur ce registre tenu par un établissement public.
Les données mentionnées au registre sont relatives :

- au syndicat (nom, adresse, date de création, nombre et nature des lots, nom du syndic) ;
- à l'existence de procédures concernant la copropriété (désignation d'un mandataire ad hoc ou administration provisoire, procédure de carence) ;
- à l'existence d'un arrêté ou d'une injonction en ce qui concerne notamment l'état de péril ou d'insalubrité de l'immeuble, la présence d'amiante et de plomb ;
- à la situation financière du syndicat ainsi qu'à sa gestion (données essentielles issues du budget prévisionnel et des comptes du syndicat) ;
- au bâti de l'immeuble (données essentielles du carnet d'entretien et, le cas échéant, du diagnostic technique global).

Des adaptations sont possibles, mais non précisées, pour les petites copropriétés (syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros).
Les conditions de consultation du registre et de publicité des informations y figurant seront définies par décret en Conseil d'État après avis de la CNIL.
Ces informations peuvent être communiquées à l'État, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, pour les copropriétés situées sur leur territoire, en vue de la mise en œuvre de la politique de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne.
La déclaration d'immatriculation incombe au notaire chargé des formalités de publicité foncière pour le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, lors de la mise en copropriété d'un immeuble, et au syndic dans les autres cas.
C'est donc au syndic d'immatriculer les immeubles déjà soumis au statut de la copropriété puis d'effectuer toutes les formalités de modification et de mise à jour des données, sous peine de mise en demeure par l'établissement public chargé de la tenue du registre, par un copropriétaire ou par toute personne y ayant un intérêt.
Les organismes Hlm devront procéder à ces formalités d'immatriculation pour le patrimoine déjà en en copropriété quand ils en sont syndics (y compris syndics de droit).
En revanche, lorsqu'ils mettent en copropriété des immeubles en vue de la vente de logements, cette démarche incombera au notaire chargé de l'établissement et de la publicité foncière du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.
En cas de manquement à ses obligations, le syndic peut se voir appliquer une astreinte par le teneur du registre (20 euros par lot et par semaine au maximum) dont le montant ne peut être répercuté sur les copropriétaires, sauf s'il s'agit d'un syndic non rémunéré (syndic bénévole).
Le calendrier pour l'immatriculation des syndicats est le suivant :

- avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

À compter du 1er janvier 2017, les immeubles mis en copropriété devront être immatriculés dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division quel que soit le nombre de lots.
Toutes ces formalités sont faites par voie dématérialisée.
Le notaire doit mentionner le numéro d'immatriculation dans les actes authentiques de vente qu'il établit et peut procéder à l'immatriculation, en cas de carence du syndic, après une mise en demeure restée infructueuse.
En l'absence d'immatriculation et d'actualisation des données, le syndicat ne pourra pas bénéficier de subventions publiques.

INFORMATION ACCRUE DES ACQUÉREURS DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ (ARTICLE 54)

Cet objectif passe par la mise en place de plusieurs moyens.

L'établissement d'une fiche synthétique de copropriété dans les immeubles à destination d'habitation (article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965). Les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et au bâti sont regroupées dans une fiche synthétique de copropriété établie et mise à jour annuellement par le syndic sous peine de révocation.
Cette fiche dont le contenu est défini par voie réglementaire est mise à la disposition des copropriétaires par le syndic qui supporte une

pénalité financière forfaitaire automatique, prévue obligatoirement dans son contrat, en cas de manquement à cette obligation.
Le syndic d'un immeuble à destination totale autre que d'habitation n'est pas tenu d'établir une telle fiche.
Cette nouvelle obligation pour les syndics devra être remplie selon un calendrier fixé entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2018 en fonction de la taille du syndicat.

La mention de la superficie d'un lot est complétée par sa surface habitable (article 46 de la loi du 10 juillet 1965). L'obligation de mention de la superficie de la partie privative lors de la vente d'un lot de copropriété est complétée par celle de la surface habitable définie par décret en Conseil d'État.
Les sanctions en cas d'absence de ces mentions ou d'indications erronées sont, comme pour la superficie, la nullité et l'action en diminution de prix.
Cette indication devra figurer dans les actes établis au plus tôt trois mois après la promulgation de la loi.

Le contenu des annonces immobilières et documents annexés à la promesse de vente (ou à défaut à l'acte de vente) ayant pour objet un lot de copropriété (articles 721-1 à 721-3 du CCH). Des mentions obligatoires doivent figurer dans les annonces relatives à vente de lots de copropriété afin d'informer le candidat à l'acquisition sur le statut du bien vendu et la copropriété dans laquelle il se situe (soumission au statut de la copropriété, nombre de lots, montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes, procédures de copropriété en difficulté ou état de carence).
En cas de vente ou de cession de droit réel relatif à un lot de copropriété dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation sont annexés à la promesse de vente (ou à défaut à l'acte de vente) :
a) des documents concernant l'organisation de l'immeuble (fiche synthétique de la copropriété, règlement de copropriété et état descriptif de division et leurs modificatifs, et éventuellement les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années) ;
b) des documents concernant la situation financière de la copropriété et du vendeur (montant des charges courantes et des charges hors budget payées au cours des deux derniers exercices comptables par le vendeur, sommes restant dues par le vendeur au syndicat et sommes qui seront dues par l'acquéreur au syndicat, état global des impayés et dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs, le cas échéant, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal cédé et de la dernière cotisation versée à ce titre par le vendeur).
Toutefois pour les petites copropriétés (moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros), les documents relatifs aux dettes du vendeur et à celles qui incomberont à l'acquéreur à l'égard du syndicat ainsi que les informations relatives aux impayés et aux créances des fournisseurs du syndicat ne sont pas obligatoires.
c) le carnet d'entretien ;
d) l'attestation de superficie et de surface habitable ;
e) une notice d'information (dont le contenu est défini par arrêté ministériel) relative aux droits et obligations des copropriétaires, ainsi qu'au fonctionnement des organes de la copropriété ;
f) et, le cas échéant, le diagnostic technique global.

Le délai de rétractation ou de réflexion de sept jours, prévu par l'article L 271-1 du CCH, ne court qu'à compter de la communication des documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, de ceux concernant la situation financière de la copropriété et du vendeur, ainsi que de l'attestation de superficie et de surface habitable du lot.

L'obligation d'établir une fiche synthétique de copropriété et de l'annexer à la promesse de vente d'un lot (ou à défaut à l'acte de vente) s'applique à compter du :
- 31 décembre 2016, pour les syndicats de plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats.

AMÉLIORATION DE LA GOUVERNANCE ET DE LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ POUR PRÉVENIR SON ENDETTEMENT (ARTICLES 55 À 57)

A. Le syndic (article 55)

Notion de syndic provisoire
La loi reconnaît expressément le statut de syndic provisoire.
En outre, il est précisé que le syndic provisoire ne peut devenir le syndic de la copropriété qu'après avoir été élu par l'assemblée générale et, surtout, qu'il ait été procédé par le conseil syndical, s'il existe, ou par les copropriétaires, à une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics.
Les organismes Hlm qui exercent cette fonction de syndic provisoire, notamment pour des programmes réalisés en accession sociale à la propriété, seront mis en concurrence s'ils souhaitent se maintenir en tant que syndic de copropriété de l'immeuble édifié.
À défaut de nomination d'un syndic, le maire de la commune ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat peuvent désormais, comme tout copropriétaire, saisir le président du TGI.

Les fonctions du syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)
Ses missions et obligations, telles qu'énoncées par l'article 18 de la loi de 1965, sont profondément remaniées ; cela concerne tous les organismes Hlm syndics.

TITRE II

1 - Repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

Sont notamment ajoutées, la soumission à l'assemblée générale de :

- la souscription d'un contrat d'assurance responsabilité civile pour le syndicat, à la majorité simple de l'article 24 ;
- la décision de confier, les archives du syndicat (aux frais de celui-ci) à une entreprise spécialisée, à la majorité absolue de l'article 25 ; le syndic ne peut percevoir aucune rémunération complémentaire à ce titre. Il appartient au syndicat, et non plus au syndic, de décider de confier ses archives à une entreprise ;
- passer une convention réglementée, à la majorité de l'article 24 ; il s'agit de conventions passées entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic.

Sont intégrées de nouvelles missions liées aux modifications apportées par la loi au statut de la copropriété telle que l'immatriculation du syndicat.

Les occupants de l'immeuble doivent désormais être informés des décisions prises en assemblée générale : le syndic doit assurer cette information selon des modalités définies par décret.

Ainsi, dans les immeubles mis en vente par un organisme Hlm, les locataires qui ne deviennent pas copropriétaires seront également informés par le syndic (par l'organisme Hlm s'il est syndic de droit) de ce qui aura été décidé en assemblée générale.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale (à la majorité absolue), un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés doit être proposé par le syndic professionnel à compter du 1er janvier 2015 ; un accès distinct pour les copropriétaires et pour les membres du conseil syndical est prévu.

Dans le cadre de la gestion comptable et financière assurée par le syndic, on peut retenir notamment :

- la concertation du conseil syndical pour l'élaboration du budget prévisionnel. Cette concertation qui pouvait déjà exister en pratique est consacrée par la loi.
- l'obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé. Principe du compte bancaire séparé : le compte bancaire séparé est obligatoire, mais le choix de l'établissement bancaire appartient au syndic, sauf décision contraire de l'assemblée générale (à la majorité absolue).

  Cette obligation d'ouverture d'un compte séparé est sanctionnée par la nullité du mandat du syndic dans les trois mois suivant sa désignation.

  Le syndic doit mettre à la disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte.

  Cette obligation entre en vigueur au terme du délai d'un an à compter de la promulgation de la loi et s'applique aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.

  Dérogation pour les petites copropriétés : dans les copropriétés comprenant au maximum 15 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, et à condition que le syndic soit un professionnel, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25, et le cas échéant de l'article 25-1, dispenser celui-ci de l'ouverture d'un compte bancaire séparé. Le syndic devra alors transmettre au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte et ne pourra pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision des copropriétaires de le dispenser ou non de l'ouverture d'un compte séparé.

Empêchement et carence du syndic

Les situations d'empêchement et de carence du syndic sont appréhendées et gérées de manière plus souple :

- en cas d'empêchement du syndic, le président du conseil syndical est compétent pour convoquer une assemblée générale en vue de désigner un nouveau syndic ;
- en cas de carence du syndic, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice à défaut de stipulation du règlement de copropriété.

Dans ces deux hypothèses, le passage par le tribunal de grande instance et la désignation d'un administrateur provisoire pourront ainsi être évités, toutefois en cas de carence, il sera nécessaire que le règlement de copropriété comporte une disposition particulière et adaptée.

Dans ce dernier cas, les règlements en vigueur ne comportant pas une telle stipulation, non envisageable jusqu'à présent, l'adaptation du règlement, conformément à l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 sera possible, par un vote à la majorité de l'article 24, afin de prévoir une alternative à la désignation d'un administrateur provisoire.

Fin du mandat de syndic

- Renonciation du syndic : introduction d'un délai de préavis. Certes, le syndic, conformément au droit commun, a la possibilité de renoncer à son mandat, mais il devra désormais respecter un préavis de trois mois imposé par la loi.
- Désignation et révocation du syndic. La désignation d'un nouveau syndic, dont la prise de fonction prend effet avant la fin du mandat de l'actuel syndic, vaut révocation de celui-ci à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

Régime dérogatoire du syndic dans les copropriétés à destination totale autre que d'habitation et dont tous les copropriétaires sont uniquement des personnes morales

Dans ces copropriétés, l'assemblée générale peut décider à la majorité absolue de déroger à l'article 18 de la loi de 1965 et, le cas échéant, de définir d'un commun accord avec le syndic un contrat dérogatoire sur les points suivants :

- ses missions ;
- ses honoraires ;
- la durée de son mandat ;
- les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé ;
- les modalités de perception des fonds.

La rémunération et le contrat du syndic
Elle est déterminée de manière forfaitaire. Le syndic peut prétendre pour des prestations particulières définies réglementairement à une rémunération spécifique complémentaire.
Aucun barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif, ne peut figurer dans le contrat de syndic soumis à l'assemblée générale. Cette rémunération, fixée dans le projet de résolution soumis à l'approbation de l'assemblée, doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux, préalablement à leur exécution.
Un décret en Conseil d'État définit le contrat-type de syndic.

Désignation du syndic et mise en concurrence (article 21 de la loi de 1965)
Préalablement à l'assemblée générale appelée à statuer sur la désignation d'un syndic, le conseil syndical doit procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic ; toutefois si le marché local des syndics ne le permet pas, le conseil syndical peut proposer de ne pas y procéder.
Par ailleurs, les copropriétaires conservent la possibilité de proposer eux-mêmes des projets de contrats soumis au vote de l'assemblée.
Le conseil syndical peut formuler un avis écrit sur tout projet de contrat de syndic, cet avis étant alors joint à la convocation de l'assemblée générale concomitamment avec les projets de contrat.
La mise en concurrence n'est pas obligatoire en l'absence de conseil syndical institué au sein de la copropriété.

Consultation des pièces justificatives de charges préalablement à l'assemblée générale statuant sur les comptes
Les modalités de la mise à disposition de ces pièces par le syndic pour les copropriétaires seront définies par voie réglementaire et non plus par l'assemblée générale.

Vote en vue de la saisie immobilière d'un lot
Dans ces circonstances, la voix du copropriétaire débiteur, dont le lot est concerné par la résolution de saisie, n'est pas prise en considération dans le décompte de majorité et celui-ci ne peut être le mandataire d'un autre copropriétaire.

Dettes du copropriétaire en cas de vente de lot (article 20 de la loi de 1965)
La procédure d'opposition du syndic à la suite de la vente d'un lot par un copropriétaire débiteur à l'égard du syndicat est complétée.
Par ailleurs, la loi organise une procédure préalable à la vente d'un lot pour s'assurer que le candidat à l'acquisition ou l'un de ses proches (conjoint ou partenaire pacsé) ne sont pas des copropriétaires redevables de sommes pour lesquels une mise en demeure restée infructueuse depuis plus de quarante jours leur a été adressée par le syndic.
En cas de réponse positive du syndic à la notification du notaire, ce dernier notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.
Les copropriétaires débiteurs ont trente jours à compter de la notification du notaire pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. À défaut d'attestation du règlement des sommes dues au terme de ce délai, si un avant-contrat avait été signé, il devient nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.
Ce dispositif vise à réduire les acquisitions multiples de lots au sein d'une même copropriété par des « copropriétaires indélicats », y compris en cas d'opération réalisée par le biais de société civile immobilière ou de société en nom collectif.

Notifications et mises en demeure par voie électronique
Sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, les notifications et mises en demeure pourront être faites par voie électronique.

B. Le conseil syndical (article 55)
Ses pouvoirs ou la capacité d'intervention de son président sont accrus, notamment : mise en concurrence des projets de contrat de syndic et possibilité de formuler des avis sur ces projets, concertation lors de la préparation du budget, convocation de l'assemblée par le président du conseil syndical en cas d'empêchement du syndic…
La liste des personnes ne pouvant pas être membres du conseil syndical est complétée : les parents en ligne collatérale du syndic (ses frères et sœurs, ses oncles et tantes, ses neveux et nièces, ses cousins) sont exclus.

C. La représentation aux assemblées générales (article 55)
Lorsque les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires pacsés et leurs ascendants ou descendants sont également copropriétaires au sein de l'immeuble, ils ne peuvent être mandataires des autres copropriétaires.
La représentation des copropriétaires d'un syndicat secondaire au sein de l'assemblée du syndicat principal est organisée : le président du conseil syndical secondaire peut être désigné mandataire par l'assemblée générale secondaire pour une durée d'un an.
Les mêmes principes sont repris pour la représentation des copropriétaires aux assemblées générales de l'association syndicale libre (ASL) pour les immeubles inclus dans le périmètre d'une ASL.
Les délégations de vote sont encadrées selon la majorité requise pour les prises de décisions.

TITRE II

1 - Repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

D. Le syndicat coopératif (article 56)
L'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 ouvre aux syndicats la possibilité de prendre la forme coopérative. La constitution d'un conseil syndical est obligatoire, le syndic est élu par les membres du conseil et choisi parmi ceux-ci.
La loi ALUR procède à des ajustements dans ce cadre particulier.
Pour les petites copropriétés (moins de 10 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et un budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs inférieur à 15 000 euros), des dérogations sont instituées pour faciliter l'adoption de la forme coopérative, notamment :
• modification du règlement de copropriété, pour prévoir la possibilité d'adoption de la forme coopérative, votée à la majorité de l'article 25 (et de l'article 25-1 le cas échéant) et non pas à la majorité de l'article 26 ;
• en cas d'adoption de la forme coopérative, possibilité pour l'assemblée de décider, par délibération spéciale à la majorité de l'article 25, de la non-constitution d'un conseil syndical et de la désignation directe du syndic choisi parmi les membres de l'assemblée.
Dans cette dernière hypothèse, l'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire en qualité de suppléant du syndic, en cas d'empêchement de ce dernier. Le syndic et son suppléant sont révocables dans les mêmes conditions.
Le contrôle des comptes du syndicat est assuré par une ou plusieurs personnes physiques ou morales désignées par l'assemblée générale ; elles peuvent être copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées.
Chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale en vue de la désignation d'un nouveau syndic, en cas d'empêchement ou de défaillance du syndic en place mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants.

E. Associations syndicales autorisées (article 57)
On notera que l'article 19 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est complété pour préciser qu'un même mandataire ne peut détenir un nombre de mandats supérieur au 5e des membres en exercice de l'assemblée des propriétaires.

F. Copropriété et associations foncières urbaines - AFU (article 57)
L'article L 322-9-1 du Code de l'urbanisme est modifié et les modalités de représentation à l'assemblée générale de l'AFU des syndicats de copropriétaires des immeubles situés dans le périmètre de l'AFU sont redéfinies : dans chaque copropriété, un ou plusieurs copropriétaires, un mandataire ad hoc ou le syndic peuvent être mandatés par les copropriétaires pour les représenter à l'assemblée de l'AFU. Un même syndic ne peut être mandaté par les copropriétaires de plus d'une copropriété.

PRÉVENTION DE LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS ET RÉALISATION PLUS FACILE DES TRAVAUX DE CONSERVATION DES IMMEUBLES (ARTICLES 58 ET 60)

Cet objectif se traduit notamment par :

A. L'obligation d'assurance des copropriétaires (article 58)
Tous les copropriétaires d'une part, et le syndicat de copropriétaires, d'autre part, doivent souscrire une assurance de responsabilité civile.
Il s'agit dès lors d'une assurance obligatoire.

B. L'institution d'un fonds de travaux à compter du 1er janvier 2017 (article 58)
Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, un fonds de travaux pour faire face à certaines dépenses énumérées par la loi doit être constitué par le syndicat des copropriétaires, à l'issue d'un délai de cinq ans suivant la réception des travaux.
Le fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire, dont le montant ne peut être fixé à moins de 5 % du budget prévisionnel ; l'assemblée générale fixe ce montant.
Le syndic doit ouvrir, dans le même établissement que celui où est ouvert le compte séparé du syndicat, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat sur lequel seront versées les cotisations.
Les mêmes sanctions que celles prévues pour l'ouverture du compte séparé sont prévues pour le syndic qui omet cette obligation légale.
Une copie des relevés de compte est mise à la disposition du conseil syndical par le syndic.
Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.
Les sommes versées au fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat : en cas de cession de lot, il n'y a lieu à aucun remboursement.
Lorsque le montant du fonds atteint un montant supérieur au budget prévisionnel, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale :
- la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (article L 731-2 du CCH) ;
- la question de la suspension des cotisations au fonds selon les décisions prises pour la première question.

Sauf dérogations légales (cf. infra), l'ensemble des copropriétaires est tenu de verser la cotisation aux fonds de travaux dès lors que les conditions de constitution du fonds sont remplies.
Le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer ce fonds de travaux :
- si le diagnostic technique global fait apparaître qu'il n'existe aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années ; cette dispense est limitée à la durée de validité du diagnostic ;

- dans les copropriétés de moins de 10 lots, en cas de décision unanime de l'assemblée générale.

C. Le plan pluriannuel de travaux comportant des travaux d'économie d'énergie (article 58)

Dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, après réalisation d'un audit énergétique ou d'un diagnostic de performance énergétique, selon les cas, l'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit, pour le syndic, l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique : la loi prévoit que cette obligation est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article L731-2 du CCH, comporte des travaux d'économie d'énergie.

D. L'élaboration d'un diagnostic technique global (article 58)

Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, afin d'éclairer les copropriétaires sur l'état de leur immeuble et, le cas échéant, dans leur réflexion sur la nécessité d'un plan pluriannuel de travaux, des dispositions sont introduites dans le Code de la construction et de l'habitation (articles L 731-1 et suivants du CCH) prévoyant que l'assemblée générale se prononce sur la réalisation d'un diagnostic technique global.

Sa réalisation incombe à une personne dont les compétences seront définies réglementairement.

Le diagnostic technique global comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique.

Une évaluation sommaire du coût, ainsi que les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en spécifiant ceux devant être faits dans les dix prochaines années, sont mentionnés.

Toute mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans est précédée par l'établissement du diagnostic technique global qui remplace celui prévu par l'article L 111-6-2 du CCH qui est supprimé : les immeubles de logements anciens mis en vente par les organismes d'Hlm (vente Hlm) devront donner lieu à l'établissement préalable de ce nouveau diagnostic.

E. Les Livrets A détenus par les syndicats de copropriétaires (article 58)

Le plafond des versements effectués sur un Livret A ouvert au nom d'un syndicat de copropriétaires, qui était celui applicable aux associations (cf. articles L 221-3 et L 221-4 du Code monétaire et financier) est désormais fixé en fonction du nombre de lots de la copropriété.

Cette disposition entre en vigueur à compter d'une date prévue par décret, et au plus tard le 1er janvier 2016.

F. La réalisation de certains travaux de l'immeuble facilitée (article 59)

Les majorités requises pour l'adoption de décisions, notamment pour certains travaux de nature conservatoire, sont assouplies.

De nombreux travaux relèveront de la majorité simple de l'article 24 (travaux de conservation, travaux obligatoires en vertu de dispositions légales et réglementaires, travaux d'accessibilité aux handicapés, etc.).

La surélévation des immeubles en copropriété est également encouragée (article 35 de la loi de 1965).

G. L'assouplissement de certaines modalités de mise en œuvre des emprunts collectifs (article 59)

L'assemblée générale peut autoriser le syndic à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélèvement direct sur les comptes bancaires des copropriétaires participant à l'emprunt collectif.

Lorsque l'emprunt collectif a pour objet le préfinancement de subventions publiques, le cautionnement solidaire est facultatif.

H. La fixation de modalités de répartition des créances et des dettes en cas de division du syndicat (article 59)

En cas de division d'un syndicat, en application de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, les modalités de transfert des créances et des dettes sont définies et la répartition entre les syndicats issus de la division organisée.

La procédure prévue pour la division de la copropriété peut être suivie en vue de la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe.

I. La création ou l'adhésion du syndicat des copropriétaires à une AFU (article 60)

Le syndicat des copropriétaires peut délibérer sur la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine (AFU) et, dans ce cas, par dérogation à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, l'AFU exerce les pouvoirs du syndicat des copropriétaires portant sur les travaux de restauration immobilière relatifs aux parties communes de l'immeuble jusqu'à leur réception définitive. Toutefois, la création ou l'adhésion à une AFU n'est pas possible lorsque le syndicat assure la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble en application du c) du II de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

TITRE II

2 - Redresser efficacement les copropriétés dégradées

Le redressement des copropriétés dégradées est une préoccupation qui conduit à une refonte des procédures d'intervention et à la création de nouveaux outils : l'administration provisoire renforcée et l'opération de requalification des copropriétés dégradées. Dans les limites de leurs compétences, telles que définies et complétées par la loi (cf. infra), les organismes d'Hlm pourront intervenir notamment en tant que prestataires pour les syndicats de copropriétaires situés dans le périmètre d'opérations de requalification des copropriétés dégradées ou comme opérateurs, sans pouvoir être tiers financeurs, dans le cadre de la procédure d'administration provisoire renforcée.

Procédure du mandataire ad hoc (article 63)

L'appréhension des difficultés le plus tôt possible est souhaitée.

Les modalités de désignation d'un mandataire ad hoc sont modifiées :

- pour les copropriétés de plus de 200 lots, le seuil de déclenchement de la procédure est abaissé, le pourcentage d'impayés étant fixé à 15 % (au lieu de 25 %) ;
- la liste des personnes pouvant demander la désignation et la révocation d'un mandataire ad hoc est complétée (le maire, le président de l'EPCI, le préfet ou le procureur de la République) et leur requête doit être adressée au juge, et non plus au président du TGI.

La rémunération du mandataire ad hoc est déterminée par le juge dans son ordonnance de désignation, les modalités d'intervention des mandataires ad hoc sont fixées par décret.

Le mandataire ad hoc peut prendre l'initiative de demander au juge la désignation d'un administrateur provisoire s'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion.

Sous réserve d'incompatibilités précisées par la loi (art. 29-1-C nouveau), peuvent être désignés mandataires ad hoc :

- un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires de l'article L 811-2 du Code de commerce ;
- à titre exceptionnel, sur décision spécialement motivée du juge, « une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret ».

Le mandataire ad hoc ne peut être désigné syndic au terme de sa mission.

Réforme de la procédure d'administration provisoire (article 64)

La liste des personnes pouvant demander la désignation et la révocation d'un administrateur provisoire est élargie dans les mêmes termes que pour la désignation du mandataire ad hoc.

Les mêmes personnes que celles indiquées supra pour le mandataire ad hoc peuvent être désignées pour exercer la mission d'administrateur provisoire (administrateur judiciaire et personne qualifiée).

Si un mandataire ad hoc avait été désigné préalablement, ce dernier peut ensuite être nommé administrateur provisoire de la copropriété sur décision motivée du juge, après audition du conseil syndical.

Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.

À compter de la désignation de l'administrateur provisoire, les recours et actions des créanciers, pour leur créance ayant une origine antérieure à l'ordonnance de désignation, sont interrompus ou interdits, et l'exigibilité de certaines créances est suspendue.

Une procédure de déclaration de créances est prévue et un plan d'apurement est établi par l'administrateur provisoire, puis homologué par le juge, après présentation de leurs observations par les créanciers.

L'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat, dès lors que cela ne compromet pas la réalisation du plan d'apurement.

L'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de vendre des actifs du syndicat si celui-ci dispose d'actifs cessibles (locaux, parcelle non bâtie) en vue de l'apurement des dettes du syndicat.

À l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, ce plan est mis en œuvre par le syndic.

Dans certaines conditions, le juge peut prononcer un effacement partiel ou total des dettes du syndicat pour un montant équivalent à celui des créances irrécouvrables.

La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ou la division du syndicat peut être prononcée par le juge selon des conditions qu'il détermine. Une division en volumes peut être demandée par l'administrateur provisoire.

Des parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique peuvent être cédées à titre gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière d'habitat, sur autorisation du juge, si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat.

Si un plan de sauvegarde est engagé, notamment sur proposition au préfet par l'administrateur provisoire, celui-ci est membre de plein droit de la commission prévue par l'article L 615-1 du CCH.

Création d'une procédure d'administration provisoire renforcée (article 64)

Lorsque la situation financière de la copropriété ne permet pas la réalisation de travaux nécessaires à 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 permettant son redressement financier, l'immeuble peut être placé sous administration provisoire renforcée décidée par le juge.

Ce dernier autorise la conclusion, par l'ad-

ministrateur provisoire, d'une convention à durée déterminée, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux, tels qu'un organisme Hlm ou une SEM de logement social notamment.
Les modalités de rémunération de l'opérateur à la charge des copropriétaires sont définies par décret, et les propriétaires occupants peuvent bénéficier d'allocations logement prévues par le Code de la sécurité sociale (articles L 542-1 à L 542-9 et L 831-1 à L 835-7).
Les sommes versées au titre du fonds de travaux peuvent être utilisées, dans le cadre de copropriété en difficulté, sur décision du juge et la suspension du versement des cotisations peut lui être demandée par l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix lorsqu'un plan de sauvegarde est mis en place.

Création des opérations de requalification des copropriétés dégradées - ORCD (articles 65 et 66)

Un nouveau type d'opération est défini dans le CCH pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété : l'opération de requalification des copropriétés dégradées (article L 741-1 du CCH).
L'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent mettre en place ces opérations sur un périmètre défini dans le cadre d'un projet urbain et social ou d'une politique locale de l'habitat :
Une convention entre les personnes publiques est établie pour chaque opération et signée également par l'opérateur. Elle prévoit tout ou partie des actions suivantes :

- dispositif d'intervention immobilière et foncière incluant acquisitions, travaux et portage de lots de copropriétés ;
- plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
- mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- mise en œuvre des actions prévues en matière d'OPAH ;
- mise en œuvre éventuelle d'un plan de sauvegarde et de la procédure d'administration provisoire renforcée ;
- mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.

L'ORCD peut donner lieu à l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé.
Une opération de requalification de copropriétés dégradées peut être déclarée opération d'intérêt national (OIN) au sens de l'article L 121-2 du Code de l'urbanisme par l'État qui en définit le périmètre par décret en Conseil d'État, si :

- cette opération présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière, nécessite de lourds investissements ;
- le site comporte une ou plusieurs copropriétés sous plan de sauvegarde ;
- et si le droit de préemption urbain renforcé, assorti de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité prévu à l'article L 741-1 du CCH, a été instauré et si la commune s'est engagée à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national.

Les organismes Hlm peuvent réaliser des prestations de service pour des syndicats de copropriétaires situés dans le périmètre d'une ORCD ou y acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement en dérogeant aux règles Hlm.
Un établissement public foncier, après avis de son conseil d'administration, peut se voir confier par l'État la conduite d'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national.
Cette conduite d'opération comporte :

- la coordination des actions des personnes publiques signataires de la convention mentionnée à l'article L 741-1 du CCH ainsi que la préparation cette convention ;
- la réalisation de tout ou partie des actions mentionnées ci-dessus.

Dans ces circonstances, l'EPF d'Ile-de-France peut bénéficier du concours de l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), selon des modalités fixées contractuellement entre ces deux établissements.

Représentation dans la copropriété des parties à un bail à réhabilitation ou à une convention d'usufruit locatif social (article 68)

Bail à réhabilitation

Le régime du bail à réhabilitation est applicable également dans le cadre d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.
Si le bail concerné porte sur plusieurs lots, le preneur est de droit mandataire commun.
Par dérogation à l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des bailleurs.
Le preneur mandataire commun doit disposer d'un mandat exprès du bailleur pour voter sur les décisions relatives à certains travaux.
Le bail à réhabilitation précise la répartition des charges en fin de bail et le sort des avances et provisions versées pendant sa durée.
Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires.
Par ailleurs, certaines dispositions concernant le régime du bail se trouvent modifiées, ainsi :

- un avant le terme du bail à réhabilitation, le preneur rappelle au bailleur et au locataire leurs obligations respectives ;
- dans les six mois précédant le terme du BAR, le bailleur s'il est occupant, peut informer le preneur de son intention de prolonger celui-ci.

S'il n'est pas occupant, il peut proposer dans le même délai au locataire un nouveau bail qui prendra effet aux termes du BAR.

- Trois mois avant le terme du BAR, le preneur propose au locataire remplissant les conditions de ressources fixées par décret et n'ayant pas conclu de bail avec le bail-

TITRE II

2 - Redresser efficacement les copropriétés dégradées

leur, la location d'un logement répondant à ses besoins et possibilités.

Le non-respect de cette obligation par le preneur est inopposable au bailleur.

Toutes ces dispositions sont réputées d'ordre public.

Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit (article 68)

La convention d'usufruit précise notamment la répartition des dépenses de l'immeuble entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, ainsi que celles des charges à son expiration.

Si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots de copropriété, l'usufruitier est de droit, le mandataire commun et bénéficie d'une délégation de vote pour prendre certaines décisions et doit obtenir un mandat exprès pour les autres.

Par dérogation à l'article 22 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, l'usufruitier peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus propriétaires.

Toutefois, lorsque l'usufruit porte sur l'intégralité des lots, l'usufruitier ne bénéficie pas de délégation de vote pour prendre la décision mentionnée à l'article 25 (c) de la loi susvisée (désignation ou révocation du syndic et des membres du conseil syndical).

Si les logements font l'objet d'une convention APL prévue à l'article L 351-2 du CCH, les dispositions des articles L 353-7 et L 353-16 sont applicables aux locataires et occupants présents au moment de la conclusion de ladite convention.

Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire s'il est occupant, peut désormais informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit.

Mesures de sauvegarde (article 69)

La loi procède à une refonte des dispositions relatives aux mesures de sauvegarde de certains immeubles prévues par les articles L 615-1 et suivants du CCH.

Les organismes Hlm peuvent réaliser des prestations de services pour des syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

Cela concerne les immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation en 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) confrontés à de graves difficultés sociales, techniques et financières, résultant notamment de complexités juridiques ou techniques, et risquant à terme de voir leur conservation compromise.

Outre les personnes déjà désignées à l'article L 615-1 du CCH, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat et l'administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté (art.29-1 de la loi du 10 juillet 1965) sont ajoutés à la liste des personnes pouvant proposer au représentant de l'État dans le département de confier à une commission l'élaboration d'un diagnostic et d'un projet de plan de sauvegarde pour résoudre les difficultés rencontrées par ces groupes d'immeubles.

Désormais, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, le président du conseil syndical et l'administrateur provisoire (de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965) font partie de cette commission présidée en principe par le préfet qui peut toutefois confier cette fonction au maire de la commune concernée ou au président de l'EPCI compétent s'ils sont à l'initiative du plan de sauvegarde (article L 615-3 modifié du CCH).

Dans le cas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le syndic devra ensuite inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les mesures préconisées dans le plan de sauvegarde approuvé par le préfet.

À défaut d'assemblée générale ou si les mesures du plan sont rejetées par l'assemblée, le maire ou le président de l'EPCI compétent peut saisir le juge en vue de la désignation d'un administrateur provisoire, en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou pour déclarer l'état de carence (cf. article L 615-6 du CCH) si les difficultés du groupe d'immeubles ou de l'ensemble immobilier compromettent sa conservation.

Le redressement de la situation financière de la copropriété est expressément mentionné parmi les mesures d'un plan de sauvegarde énoncées à l'article L 615-2 du CCH.

Pour la mise en œuvre du plan de sauvegarde, une convention est passée entre les personnes de droit public compétentes, l'administrateur provisoire s'il s'agit d'un immeuble soumis à la procédure de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, et le cas échéant les personnes privées intéressées.

Elle précise l'échéancier, les conditions de financement, les modalités d'intervention des différents opérateurs mandatés et leur articulation avec l'administrateur provisoire, les modalités d'évaluation du plan de sauvegarde et de suivi de la copropriété à l'issue du plan.

Un coordonnateur veille à la bonne exécution du plan et assure notamment son articulation avec la mission de l'administrateur provisoire et, le cas échéant, avec le contrat de l'opérateur intervenant dans le cadre d'une procédure d'administration provisoire renforcée.

Le syndic doit mettre à la disposition du préfet, du maire, du président de l'EPCI compétent et de la commission les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan de sauvegarde.

À défaut, le syndic engage sa responsabilité après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois et encourt les sanctions disciplinaires prévues par l'article 13-8 de la loi Hoguet.

Réforme de la procédure de carence (article 72)

Les articles L 615-6 à L 615-8 du CCH sont modifiés.

Ces mesures s'appliquent lorsque dans un immeuble collectif à usage principal d'ha-

bitation, le propriétaire, la SCI, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction n'est pas en mesure d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'ampleur des travaux nécessaires.

Le maire de la commune concernée ou le président de l'EPCI compétent (ou après leur accord, le préfet, le syndic, l'administrateur provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat) peut saisir le président du TGI en vue de la désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société, la répartition des dettes par copropriétaire, ainsi que la nature et l'état des parties communes et les travaux s'avérant nécessaires.

Ce constat doit être réalisé dans un délai fixé par le juge, au maximum trois mois renouvelables une fois.

En cas de saisine par le maire ou le président de l'EPCI, un projet simplifié d'acquisition publique est présenté pour information à la première assemblée délibérative suivant la saisine.

Cette acquisition a pour objet :

- soit l'expropriation des parties communes dans les conditions de l'article L 615-10 du CCH ;
- soit la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage ;
- soit la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné.

Une évaluation du coût, un plan de relogement des occupants, ainsi que la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation sont prévus dans le projet.

Selon les conclusions de l'expertise, le président du TGI peut déclarer l'état de carence et, par la même ordonnance, désigner un administrateur provisoire prévu par l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, en vue de la préparation de la liquidation des dettes de la copropriété et d'assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

À la suite de l'ordonnance du président du TGI, le maire ou le président de l'EPCI fait approuver par la prochaine assemblée délibérative, le projet simplifié d'acquisition publique modifié compte tenu des observations de cette assemblée lors de la première présentation et des conclusions de l'expertise. Ce projet est mis à la disposition du public qui a un délai minimum d'un mois pour formuler ses observations.

Le prononcé de l'état de carence peut être contesté par le syndicat des copropriétaires ou le syndic dans les deux mois de la notification de l'ordonnance de carence.

L'opérateur, dans le cadre de l'expérimentation prévue à l'article L 615-10 du CCH (cf. infra), et l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées sont ajoutés à la liste des bénéficiaires de l'expropriation prévues par le CCH.

Un arrêté préfectoral fixe notamment les biens immobiliers à exproprier, la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel l'expropriation est poursuivie, le montant des indemnisations, la date de prise de possession des immeubles, etc.

À titre expérimental, et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi ALUR, il est instauré une possibilité d'expropriation des parties communes par dérogation à l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965.

La commune ou l'EPCI compétent peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.

L'état descriptif de division de l'immeuble concerné est mis à jour ou à défaut établi.

Une servitude des biens d'intérêt collectif est attachée aux biens privatifs dont les propriétaires doivent respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur.

En contrepartie de cette servitude, une redevance mensuelle est versée par les propriétaires pour couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, à l'amélioration et à la conservation des parties communes de l'immeuble et des éléments d'équipement communs.

L'opérateur doit assurer l'entretien et la conservation des biens d'intérêt collectif et, à ce titre, engage sa responsabilité.

Un diagnostic technique des parties communes et un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans sont réalisés par l'opérateur qui provisionne les sommes en prévision des travaux.

Il peut se voir déléguer le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme.

L'opérateur peut demander à la commune ou à l'EPCI à l'origine de l'expérimentation de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble en cas de déséquilibre financier important.

Un nouveau projet d'appropriation publique doit alors être approuvé dans les conditions prévues au V de l'article L 615-6 du CCH ; la procédure est poursuivie selon les conditions de l'article L 615-7 du même Code.

L'immeuble peut donner lieu à une nouvelle mise en copropriété, à la demande de l'opérateur, et après un avis favorable de la commune ou de l'EPCI à l'origine de l'expérimentation et des propriétaires des biens privatifs.

Une indemnité est versée par les propriétaires au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif. Elle est équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes initialement expropriées 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.

TITRE II

3 - Renforcer les outils de la lutte contre l'habitat indigne

La loi ALUR renforce les sanctions prévues contre les marchands de sommeil, en matière d'habitat indigne ainsi que les procédures applicables aux propriétaires défaillants (articles 77 et suivants).

Les organismes Hlm peuvent être concernés par les mesures prévues pour améliorer la protection de l'acquéreur immobilier en matière de lutte contre un champignon, la mérule (article 76).

L'occupant d'un immeuble, Hlm ou non, ou à défaut le propriétaire, doit déclarer en mairie la présence de mérule dès qu'il en a connaissance. Cette obligation incombe au syndicat des copropriétaires pour les parties communes des immeubles en copropriété.

Un arrêté préfectoral délimite des zones de présence de risque de mérule lorsque des foyers de mérule sont identifiés dans une ou plusieurs communes.

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans une zone concernée par un arrêté préfectoral, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou, en cas d'impossibilité d'incinération sur place, traités avant tout transport. Une déclaration en mairie doit être effectuée par la personne ayant procédé à ses opérations.

Lors de la vente d'un immeuble Hlm situé dans une zone concernée, une information sur la présence d'un risque de mérule doit être produite.

L'article L 271-4 du CCH fixant la liste des pièces figurant dans le dossier de diagnostic technique (DDT) annexé à la promesse de vente, ou à défaut à l'acte de vente, est complété en ce sens.

TITRE III

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

Pour atteindre cet objectif, la loi ALUR prévoit le recours aux différents moyens suivants :
1- la réforme des procédures de demande de logement d'un logement social pour plus de transparence, d'efficacité et d'équité ;
2- l'amélioration du contrôle du secteur du logement social ;
3- la modernisation des dispositions relatives aux organismes de logement social ;
4- l'élargissement des délégations de compétences en matière de politique du logement ;
5- la réforme de la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

TITRE III

1 - La réforme des procédures de demande d'un logement social (articles 97, 98)

La loi a pour objectif d'améliorer les conditions de dépôt et de gestion des demandes d'attribution de logements sociaux pour davantage de transparence, d'efficacité et d'équité dans les politiques publiques du logement, ce qui va avoir un impact important sur le plan stratégique, partenarial mais aussi organisationnel pour les bailleurs sociaux.
La réforme, qui prend en compte certaines propositions de la concertation menée en 2013 sur les attributions, porte sur quatre axes majeurs :
• l'amélioration de la gestion de la demande par la désignation de nouveaux services enregistreurs ;
• la simplification des démarches pour le demandeur par l'instauration d'un dossier unique et la définition d'un droit à l'information du demandeur ;
• l'organisation de la gestion nationale du Service national d'enregistrement (SNE) et la mise en place des dispositifs de gestion partagée de la demande de logement social ;
• l'élaboration de plans partenariaux de gestion de la demande de logement.
Les dispositions découlant de ces mesures sont applicables à une date devant être fixée par décret, au plus tard, le 31 décembre 2015

Simplification des démarches et création d'un droit à l'information des demandeurs
Il s'agit de simplifier les formalités de dépôt d'une demande de logement social en offrant au demandeur un éventail plus large de lieux d'enregistrement et en lui permettant d'enregistrer directement sa demande par voie électronique.
Outre les bailleurs sociaux, pour lesquels il s'agit d'une obligation, les services de l'État, les collectivités territoriales, les EPCI, les bénéficiaires de réservations de logements, un service commun d'enregistrement placé sous la responsabilité de ces personnes morales ou le SIAO, peuvent, lorsqu'ils l'ont décidé, enregistrer les demandes.
Les organismes agréés pour collecter la PEEC peuvent aussi enregistrer les demandes des salariés d'une entreprise leur versant la PEEC s'ils sont bénéficiaires de réservations de logements.
La demande est enregistrée dans le SNE, dès réception. Elle peut l'être par le demandeur par voie électronique. Elle est identifiée par le numéro unique délivré au niveau départemental (régional en Ile-de-France).
Sont enregistrées les informations fournies par le demandeur lors de sa demande et, également, lors de sa modification. Comme auparavant, les droits du demandeur sont garantis par la délivrance de l'attestation d'enregistrement.
• La mesure la plus concrète en terme de simplification des démarches du demandeur est le dépôt, en un seul exemplaire, des pièces justificatives de la situation du demandeur (dossier unique) : elles sont enregistrées dans le système et, par là même, accessibles aux personnes ayant accès aux données nominatives du SNE.
À noter : avec l'accord du demandeur, parallèlement à l'instruction de sa demande, les bailleurs sociaux peuvent, au regard de sa capacité, l'informer des possibilités d'accession sociale à la propriété auxquelles il peut prétendre.
• La loi organise également le droit à l'information de tout demandeur en prévoyant que la personne qui envisage de présenter une demande de logement social a droit à une information sur l'ensemble des éléments de la procédure et de la gestion de la demande (les modalités de dépôt de sa demande, la liste des pièces justificatives, les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire demandé).
• Une fois sa demande enregistrée, le demandeur de logement a un droit d'information portant sur les données le concernant dans le SNE et le dispositif de gestion partagé de la demande, les principales étapes de traitement de sa demande ainsi que les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes sur le territoire demandé ou tout autre territoire.
Lorsque le demandeur obtient un logement, le bailleur qui a prononcé l'attribution doit enregistrer celle-ci et radier la demande dès la signature du bail. S'il s'agit d'un organisme d'intermédiation locative, il doit informer le gestionnaire du SNE de l'attribution effectuée.

Évolution du SNE
S'agissant de l'organisation de la procédure d'enregistrement, la loi prévoit que l'État confie la gestion du SNE à un groupement d'intérêt public créé à cet effet et qui regroupe l'État, l'USH, la Fédération des EPL et les représentants des réservataires.
Le financement du développement, de la gestion des procédures de dépôt et de renouvellement est assuré par la CGLLS et l'État.
Un comité d'orientation placé auprès du ministre du Logement est saisi pour avis de toute évolution du SNE ayant une incidence sur la relation aux demandeurs et sur l'activité des bailleurs ou réservataires : il est composé de représentants de l'État, des EPCI dotés d'un PLH exécutoire, des bailleurs sociaux et des réservataires autre que l'État et de des associations de locataires siégeant à la CNC, coprésidé par l'État et un représentant des bailleurs sociaux.

Mise en place de dispositifs locaux pour une gestion partagée de la demande
En vue d'améliorer la procédure et le suivi des demandes de logements, la loi prévoit la mise en place d'un dispositif destiné à mettre en commun, en vue d'une gestion partagée des dossiers, les demandes de logement social, les pièces justificatives nécessaires à leur instruction et les informations relatives à la situation des demandeurs

et à l'évolution des dossiers en cours de traitement.
Pour cela, il est fait obligation à tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un PLH approuvé (Programme local de l'habitat) avec les bailleurs sociaux, les réservataires et les services chargés de l'information ou de l'enregistrement des demandes, de mettre en place un dispositif de gestion partagée de la demande de logement social. L'EPCI et ses partenaires sont réputés remplir leurs obligations s'ils adhèrent à un dispositif départemental ou régional répondant aux conditions prévues par la loi.
Il est précisé qu'en Ile-de-France, ce dispositif est conforme à un cahier des charges régional établi par le préfet.
La loi précise que ce dispositif de gestion partagé est interconnecté avec le SNE ou tout autre dispositif assurant pour son compte l'enregistrement des demandes. En cas de carence ou d'absence d'EPCI doté d'un PLH, le préfet peut se substituer pour instituer le dispositif.
L'adhésion des partenaires et les modalités de mise en œuvre du dispositif sont à définir dans une convention précisant les conditions de participation financières des partenaires. Cependant, en cas de refus de signature d'un partenaire, la loi prévoit que le préfet peut fixer les conditions de sa participation financière par arrêté.

Un plan partenarial de gestion de la demande élaboré par tout EPCI doté d'un PLH approuvé

Enfin, la loi prévoit la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social, élaboré par tout EPCI doté d'un PLH approuvé. Un représentant des bailleurs est associé à son élaboration. Ce plan peut être également élaboré par d'autres EPCI ou par le préfet, sur les territoires non couverts.
Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée de la demande, à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins et des circonstances locales.
En l'occurrence, le plan prévoit l'organisation et le fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs avec, a minima, une consultation des associations de locataires et de défense des personnes en situation d'exclusion.
Il comporte au moins un lieu d'accueil auquel concourent les bailleurs, l'État, les autres réservataires.
Il fixe le délai maximal dans lequel le demandeur doit être reçu, s'il le souhaite, après l'enregistrement de sa demande, soit, un mois, au plus, sauf dans zones d'urbanisation continue (+ 50 000 habitants) soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants où il peut être porté à deux mois.
Le plan détermine les actions auxquelles sont associés les bailleurs, l'État, les autres réservataires et le cas échéant, les ADIL et agences d'urbanisme. À titre expérimental, il peut prévoir la participation d'agents immobiliers.
Le bilan annuel des attributions établi par les bailleurs sociaux à l'attention des EPCI peut être consulté dans ce service d'information et d'accueil.
Par ailleurs, la loi prévoit que le plan peut prévoir des expérimentations possibles :
• un système de cotation de la demande liée à un système de qualification de l'offre. La grille de cotation doit être tenue à disposition des demandeurs par le service d'information et d'accueil ;
• un système de location choisie.
Le principe de l'expérimentation et ses modalités sont expressément inscrits dans le plan.
Ce plan est approuvé sur avis des communes membres de l'EPCI. S'ils ne sont pas rendus dans le délai de deux mois, ils sont réputés favorables.
Il est transmis au préfet qui peut demander, dans les deux mois, des modifications. Le plan n'est pas adopté si ces demandes de modification ne sont pas satisfaites.
Il est mis en œuvre par convention entre EPCI, bailleurs, État, autres réservataires. En cas de refus d'un partenaire, le préfet fixe par arrêté les conditions de sa participation à la convention.
La loi prévoit que la conférence intercommunale du logement qu'elle institue (article L441-1-5 du CCH, voir infra) est associée aux conventions passées en application du plan partenarial de gestion de la demande et des accords collectifs locaux.
Cette conférence intercommunale est également associée au suivi de la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur ainsi qu'aux systèmes de cotation et de location choisie pouvant être initiés sur le territoire de l'EPCI.

Possibilité de créer une conférence intercommunale du logement

La loi prévoit que tout EPCI doté d'un PLH approuvé peut créer une conférence intercommunale du logement rassemblant les maires des communes membres de l'EPCI, le représentant de l'État dans le département, des représentants du département, des représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'EPCI, des représentants de titulaires de droits de réservation, des représentants locaux des associations de locataires siégeant à la CNC, des représentants des organismes d'intermédiation locative, des représentants 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 et des représentants des personnes défavorisées.
Cette conférence est co-présidée par le représentant de l'État dans le département et le président de l'EPCI.
En tenant compte des critères de priorités

TITRE III

1 - La réforme des procédures de demande d'un logement social (articles 97, 98)

prévues par la loi ainsi que des objectifs de mixité sociale des villes et des quartiers, elle adopte des orientations concernant :
• des objectifs en matière d'attribution et de mutation sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le ressort du territoire de l'EPCI ;
• des modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs locaux, ou déclarés prioritaires au titre du Dalo et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain ;
• des modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.
La mise en œuvre de ces orientations approuvées par l'EPCI et le représentant de l'État, s'effectue par conventions avec l'EPCI, les bailleurs sociaux et les réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées.
Ainsi, la convention prévue dans la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, pour les territoires de l'EPCI faisant l'objet d'un contrat de ville, est-elle élaborée dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

Entrée en vigueur de la réforme au plus tard à la fin de l'année 2015
L'entrée en vigueur de la réforme de la procédure de gestion des demandes de logements sociaux est soumise à la publication d'un décret en Conseil d'État avant le 1er janvier 2016 qui doit déterminer :
• les informations qui figurent dans la demande, les pièces fournies pour l'enregistrement et l'instruction ainsi que les modalités de dépôt de la demande ;
• la durée de validité de la demande et les conditions de leur radiation ;
• les conditions d'enregistrement, d'accès et de partage des données nominatives du SNE par les personnes morales prévues dans la loi ;
• le contenu de l'information due au demandeur et les modalités de sa mise à disposition ;
• la liste minimale des informations contenues dans le dispositif de gestion partagée, les fonctions obligatoires qu'il remplit et les conditions de son fonctionnement ;
• la limite dans lesquelles les dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement pour personnes âgées dépendantes, sont prises en compte pour l'appréciation des ressources du demandeur de logement social ;
• 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.

Des souplesses pour l'instruction de certaines demandes
Pour l'instruction de la demande de logement social, la loi apporte une souplesse non négligeable pour les demandeurs en instance de divorce en leur permettant, pour la prise en compte des seules ressources du conjoint ayant déposé la demande, de rapporter la preuve de la séparation, à défaut d'ordonnance de non-conciliation, par la fourniture d'une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales.
S'agissant des demandeurs engagés dans une procédure de divorce par consentement mutuel, à titre transitoire, la loi prévoit que leurs ressources peuvent être évaluées de la même manière lorsque la procédure est attestée par un organisme de médiation familiale.

Possibilité de CAL numérique
Pour faciliter la procédure d'attribution, une nouvelle disposition prévoit, à titre dérogatoire, pour une durée de trois ans à dater de la publication de la loi ALUR, dans les communes non assujetties à la taxe annuelle sur les logements vacants, que la CAL puisse, après accord du représentant de l'Etat dans le département, prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon un procédé défini par son règlement intérieur et approuvé par le représentant de l'État dans le département (article L 441-2 du CCH).
Le procédé utilisé doit permettre aux membres de la CAL de faire part de leur décision de façon concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité pour tout membre de renvoyer, à tout moment, la décision à la CAL physique.

2 - L'amélioration du contrôle du secteur du logement social par la création d'un nouvel outil : l'ANCOLS (article 102)

Cette amélioration est recherchée par la création d'un nouvel organisme de contrôle, ayant la forme d'un établissement public d'État à caractère administratif (EPA), l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) auquel est confiée, à partir du 1er janvier 2015, une mission très large de contrôle et d'évaluation du logement social et de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). Rappelons que la création de l'ANCOLS avait déjà été proposée comme outil de rationalisation des dispositifs de contrôle des acteurs du logement social dans un rapport rédigé en octobre 2010 par deux fonctionnaires, connus du monde Hlm, Thierry Bert et Sabine Baïetto-Beysson.

Personnes contrôlées

L'ANCOLS contrôle désormais les organismes Hlm, les SEM de logement sociaux, les organismes bénéficiant de l'agrément « maîtrise d'ouvrage », toute personne construisant ou gérant des logements locatifs sociaux autres que des logements conventionnés ANAH (sans qu'on comprenne la justification de cette exclusion), les organismes de la PEEC (CIL, UESL, APAGL, AFL) et les organismes soumis à leur contrôle, les organismes bénéficiant directement ou indirectement de concours financiers de la PEEC (à l'exception de l'Anru, de l'ANIL et des ADIL), les GIE et autres structures de coopération comprenant au moins un organisme contrôlé par l'ANCOLS.

Missions de l'ANCOLS

L'ANCOLS exerce quatre missions.

• Une mission de contrôle individuel et thématique.

Pour les organismes Hlm, le contrôle porte sur le respect des textes qui leur sont applicables, le bon emploi des aides publiques qui leur sont consenties, le respect de la décision de la Commission européenne du 20 décembre 2011 sur les aides d'État (cf. infra) et leurs procédures de contrôle interne et d'audit externe.

L'ANCOLS est aussi chargée du contrôle de l'application des conventions APL et des engagements du cahier des charges de gestion sociale de la convention d'utilité sociale (CUS) signés par les organismes Hlm (article L 353-11 du CCH).

En vente Hlm de logements locatifs à des personnes physiques, c'est désormais l'ANCOLS et non le préfet qui fixe la sanction pécuniaire, plafonnée à 15 000 € par logement vendu en cas de non-respect de l'obligation de transmission au préfet de la décision de vente. (article L 443-7 du CCH).

• Une mission d'évaluation de l'efficacité avec laquelle les organismes Hlm s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée par l'article L 411-2 du CCH (on peut présumer qu'il s'agit d'une mauvaise rédaction et que l'objectif est d'évaluer le service d'intérêt général qui leur est confié par le même article).

Il s'agit d'évaluer la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et toutes les activités de construction et de gestion du logement social. Cette mission peut prendre la forme d'une évaluation d'ensemble de l'activité de l'organisme contrôlé sur les plans administratifs, techniques, sociaux et financiers.

• Une mission de gestion des suites des contrôles.

• Une mission de sortie annuelle de données statistiques et financières de la PEEC.

Saisine de l'ANCOLS

L'ANCOLS peut être saisie par la CGLLS, les collectivités territoriales et les EPCI pour contrôler les opérations et les écritures des organismes auxquels ils ont accordé une aide ou une garantie d'emprunt et par le préfet du département pour des manquements des organismes à leurs obligations.

Modalités d'exercice des missions de l'ANCOLS

Comme le faisait la MIILOS, l'ANCOLS exerce son contrôle sur pièces ou sur place et peut consulter tous documents dans les bureaux des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec l'organisme contrôlé.

Elle peut communiquer à l'administration fiscale, de son propre chef ou à la demande, tous les renseignements et documents recueillis.

Surtout, elle est investie de pouvoirs importants à l'égard des commissaires aux comptes des organismes contrôlés dans la mesure où elle peut leur transmettre des observations sur les sociétés qu'ils contrôlent et où ces derniers sont déliés du secret professionnel vis-à-vis d'elle et tenus de lui signaler, dans les meilleurs délais, tout fait ou décision susceptible d'avoir des effets négatifs significatifs sur la situation financière, la solvabilité, le résultat ou le patrimoine de l'organisme vérifié. L'ANCOLS peut demander au tribunal de relever de ses fonctions un commissaire aux comptes coupable d'une infraction ou d'un manquement.

TITRE III

2 - L'amélioration du contrôle du secteur du logement social par la création d'un nouvel outil : l'ANCOLS (article 102)

L'ANCOLS communique son rapport provisoire à la personne concernée, au président ou au dirigeant qui a un mois pour présenter ses observations. Elle communique son rapport définitif et les suites du contrôle au conseil de surveillance ou au conseil d'administration de l'organisme contrôlé qui délibère dessus à sa plus proche réunion et à la CGLLS. Elle informe l'USH, les Fédérations Hlm et les organismes contrôlés des observations qu'elle compte insérer dans son rapport public annuel au ministre et les invite à lui faire part de leurs observations.

Suites des contrôles de l'ANCOLS et sanctions

Les sanctions sont aggravées dans leur montant et leur panoplie par rapport à celles de la MIILOS :

• sanction pécuniaire maximale de 15 000 € pour avoir fait obstacle aux contrôles de l'ANCOLS, après mise en demeure restée vaine qui peut être assortie d'une astreinte fixée et perçue par l'Agence et limitée à 500 €/ jour avec un plafond de 100 000 € ;

• mise en demeure de se conformer à une obligation de déclaration ou de transmission de données, éventuellement assortie d'une astreinte limitée à 70 €/ jour avec un plafond de 10 000 € ;

• sanction pécuniaire proposée au ministre du logement, limitée à 2 millions d'euros.

Toutefois, rien n'est changé pour les organismes Hlm en matière d'attribution et de SLS : la sanction reste plafonnée à 18 mois de loyer en principal des logements attribués en violation de leurs règles d'attribution ou d'affectation, outre la restitution éventuelle de l'aide publique et aux montants prévus par l'article L 441-11 du CCH et par la convention APL en cas de non-respect des règles sur le SLS ;

• sanctions applicables à un organisme Hlm, un GIE ou toute autre structure de mutualisation comprenant un organisme Hlm : prévues par l'article L 342-14 du CCH, ces sanctions vont de la suspension d'un ou plusieurs dirigeants ou du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire de l'organisme et la nomination d'un administrateur provisoire pour deux ans maximum, à la révocation de dirigeants ou d'administrateurs, à l'interdiction temporaire d'exercer certaines fonctions, au retrait temporaire de compétences, au remboursement des aides d'État versées au titre du service d'intérêt économique général, et à la dissolution de l'organisme et la nomination d'un liquidateur.

Ces sanctions sont fixées en tenant compte de la gravité des faits, de la situation financière et de la taille de l'organisme et, pour les OPH, sont prononcées conjointement par les ministres chargés du logement et des collectivités territoriales.

Ressources de l'ANCOLS : une nouvelle cotisation Hlm

Les ressources de l'agence proviennent notamment d'un prélèvement annuel sur la PEEC sans pouvoir dépasser 10 millions d'euros (outre 8 millions d'euros de fonds propres de l'ANPEEC versés au 1er janvier 2015), d'une nouvelle cotisation versée par les organismes Hlm, les Sem de logements sociaux et les organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage, prélevée et reversée par la CGLLS, et du produit des sanctions pécuniaires et des astreintes qu'elle a, elle-même, proposées ou fixées.

La nouvelle cotisation des organismes Hlm, des SEM et des organismes agréés est calculée sur la même assiette que celle de leur première cotisation à la CGLLS, prélevée par la CGLLS dans les mêmes conditions, dans la limite d'un plafond actuellement fixé à 15 000 euros et son taux, fixé par arrêté conjoint des ministres du logement, de l'économie et du budget, ne peut dépasser 0,1 % (article L 342-21 du CCH).

Mise à jour concomitante du CCH

Les articles du CCH sur les sanctions applicables aux organismes Hlm, sur le contrôle de l'administration par la MIILOS et sur la possibilité pour les départements, les communes et les chambres de commerce et d'industrie de faire contrôler les écritures des organismes Hlm auxquels ils ont accordé des prêts ou leur garantie d'emprunt sont abrogés.

3 - La modernisation des dispositions relatives aux organismes de logement social

La loi ALUR dote les organismes Hlm de nouvelles compétences dans de nombreux domaines (copropriété, achat ou vente de logements, prestation de services, hébergement et foncier), leur permet de participer à de nouvelles sociétés ou organismes ; ce qui peut rendre leurs interventions plus efficaces et modernise leurs conditions de fonctionnement et, pour les OPH, de rattachement.

LES NOUVELLES COMPÉTENCES HLM (ARTICLES 103, 106, 149, 160, 167)

Dans les copropriétés, tous les organismes Hlm pourront désormais intervenir :

• comme prestataires de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées ;

• comme opérateurs, sans pouvoir être tiers-financeurs, dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, ce qui leur permet de se voir confier l'expropriation et / ou la gestion des parties communes expropriées de la copropriété (article L 615-10 du CCH) ;

• comme syndic de copropriété ou administrateur de tous immeubles d'habitations et réaliser des prestations de services pour le syndicat de copropriétaires, dans des conditions fixées par décret simple, ce qui constitue une extension importante de compétences puisque leur est ouverte la possibilité d'intervenir sur tout patrimoine privé à usage d'habitation, sans référence à la qualité de son propriétaire, ni à la situation problématique de ce patrimoine ;

• pour acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement en dérogeant aux règles Hlm dans les copropriétés situées en périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L 741-1.

Compétences propres aux sociétés d'Hlm en copropriété : après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées à l'article L 442-11, elles pourront gérer en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens des logements situés dans le périmètre des nouvelles opérations de requalification de copropriétés dégradées.

En vente, achat et rachat, tous les organismes Hlm vont pouvoir :

• faire de la vente à rénover à des personnes physiques de logements destinés à la résidence principale de personnes de ressources modestes avec des plafonds de prix de vente ;

• vendre par contrat de vente à rénover des ouvrages de bâtiment à d'autres organismes Hlm ou à des SEM ou les acquérir auprès d'eux en vente à rénover ;

• réaliser ou acquérir, en vue de leur vente à des personnes morales – et non plus seulement physiques – des logements destinés à des personnes ne dépassant pas les plafonds de ressources fixés pour l'investissement Duflot et respectant des plafonds de prix de vente.

Toutefois, cette nouvelle compétence est limitée aux seules communes soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants et aux communes en forte croissance démographique devant respecter un quota de 20 % de logements locatifs sociaux ;

• vendre en l'état futur d'achèvement ou en vente à rénover des logements à une personne privée lorsque ces logements font partie, à titre accessoire, d'un programme de construction de logements sociaux et sont réalisés sur des terrains acquis dans le cadre de la décote sur terrains publics (régime de l'article L 3211-7 ou L 3211-13-1 du Code général de la propriété des personnes publiques).

Cette « VEFA inversée » qui permet pour la première fois aux organismes Hlm de construire et vendre des logements non sociaux (en prenant le risque de l'opération) est très encadrée puisqu'elle n'est possible que dans les cinq ans de la publication de la loi ALUR, pour des logements faisant partie, à titre accessoire, d'un programme de logements sociaux réalisés sur des terrains acquis dans le cadre de la décote mais ne bénéficiant évidemment pas de cette décote pour la part consacrée aux logements privés. En outre, cette vente est soumise à l'autorisation du préfet du département de l'opération et au respect par l'organisme Hlm de critères définis par le Conseil d'État prenant en compte la production et la rénovation de logements locatifs sociaux (article L 433-2 du CCH) ;

• racheter, dans le cadre de la garantie de rachat prévue pour l'accession sociale à la propriété par l'article L 411-2 du CCH, des logements en vue de leur revente à titre de résidences principales à des personnes physiques sous plafonds de ressources avec des plafonds de prix de vente.

Cette disposition exclut donc l'application des dispositions de la « vente Hlm » à la revente de ces logements destinés dès l'origine à de l'accession à la propriété ;

• acquérir la nue-propriété ou l'usufruit de logements visés à l'article L 253-1 du CCH ou se réserver l'usufruit de logements faisant partie d'immeubles d'habitation qu'ils réalisent en vue de leur vente en l'état futur d'achèvement ou, à titre expérimental pour cinq ans à dater de la promulgation de la loi ALUR, de logements sis au sein d'immeubles bâtis occupés ou non dans les communes soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants et dans les communes en forte croissance démographique devant avoir 20 % de logements locatifs sociaux.

3 - La modernisation des dispositions relatives aux organismes de logement social

Cette disposition autorise les organismes Hlm à intervenir en usufruit locatif social sur des logements existants, ce qui peut intéresser les locataires et les collectivités territoriales ; ces dernières peuvent y voir un moyen d'échapper à la vente à la découpe d'immeubles vendus par certains marchands de biens et renoncer à exercer leur droit de préemption parce qu' un organisme Hlm acquiert l'usufruit des logements qu'il va gérer, assurant ainsi le maintien dans les lieux des locataires pendant la durée de l'usufruit ;
• à titre subsidiaire et transitoire, pour six ans maximum, acquérir en vente d'immeuble à construire des logements visés à l'article L 411-2 du CCH, à due concurrence de leurs apports, auprès d'une SCI auxquels ils participent et dont le seul objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % de logements visés à l'article L 411-2 du CCH et soit constituée pour une durée de cinq ans maximum.

En prestation de services pour de l'accession à la propriété : les organismes Hlm vont aussi pouvoir intervenir comme prestataires de services des nouvelles sociétés d'habitat participatif (prévues à l'article 47 de la loi) pour réaliser ou gérer des immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété.

En matière d'hébergement, les organismes Hlm vont pouvoir :
• louer des logements conventionnés à des organismes ayant l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale, aux établissements et services médico-sociaux visés à l'article L 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ainsi qu'aux personnes mentionnées à l'article L 322-1 du même Code, en vue de proposer des places d'hébergement aux personnes et familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir, visées au II de l'article L 301-1 du CCH, lorsque les besoins ont été identifiés dans le PLALHPD et que l'avis de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'habitat a été recueilli ;
• louer des logements conventionnés en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais destinées aux personnes mariées, pacsées ou vivant maritalement qui sont en situation d'urgence attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I du Code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt de plainte par la victime, aux mêmes conditions d'identification des besoins et d'avis de la commune ou de l'EPCI que dans le paragraphe précédent. Dans les deux cas, on observe que des logements conventionnés, financés sur le budget du logement, vont pouvoir être utilisés comme des places d'hébergement qui auraient dû être financées sur le budget de l'aide sociale, ce qui peut être préoccupant ;
• construire des établissements d'hébergement après identification des besoins dans le PDALHPD et avis de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'habitat.

En gérance : tous les organismes Hlm vont pouvoir gérer aux côtés d'opérateurs privés des SCI intervenant sur des résidences hôtelières à vocation sociale (article 106).

En matière foncière :
• les organismes Hlm des DOM et des ROM peuvent désormais bénéficier d'une délégation ponctuelle, au cas par cas, du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien nécessaire à la réalisation des missions liées au service d'intérêt général et à la mission d'intérêt général qui leur sont confiées par l'article L. 411-2 du CCH (article 149) ;
• tous les organismes Hlm peuvent désormais se voir déléguer par une commune ou un EPCI son droit de priorité (cf. art. L 240-1 du Code de l'urbanisme) pour acquérir un terrain dans le champ de la décote (art.160).

Compétence propre aux OPH en matière de mandat : en tant qu'établissements publics de collectivités territoriales, les OPH peuvent désormais confier à toute personne publique ou privée un mandat d'études, un mandat de travaux ou de construction pour des interventions n'entrant pas dans le cadre de la loi MOP du 12 juillet 1985 et un mandat d'achat-revente de biens fonciers ou immobiliers dans les conditions prévues par l'article L 300-3 du Code de l'urbanisme (cf. infra article 167).

PARTICIPATION À DES SOCIÉTÉS OU DES ORGANISMES

Tous les organismes Hlm peuvent désormais :
• souscrire ou acquérir des parts dans des sociétés d'habitat participatif ;
• détenir des parts dans une SCI constituée pour une durée n'excédant pas cinq ans dont l'unique objet est la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente (cf. supra) ;
• souscrire ou acquérir des actions ou des parts de sociétés ou d'organismes à caractère mutualiste ou coopératif susceptibles de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation des Hlm.
Cette disposition, nouvelle pour les OPH, leur reconnaît donc la capacité dont disposaient déjà les sociétés d'Hlm de prendre des actions dans des organismes tels que des banques mutualistes ou des sociétés coopératives non Hlm.

MODERNISATION DU FONCTIONNEMENT DES ORGANISMES HLM (ARTICLES 108, 111, 112, 114)

Pour une meilleure lisibilité, on distinguera les dispositions applicables à tous les organismes Hlm, puis celles relatives aux sociétés Hlm et, enfin, celles, importantes et nombreuses, concernant les OPH.

Dispositions intéressant l'ensemble des organismes Hlm

Aides d'État (article L411-2 du CCH)
Afin d'être en conformité avec la décision 2012 / 21/UE de la Commission de l'Union européenne du 20 décembre 2011 sur les aides d'État, la loi précise que les aides accordées aux organismes Hlm, en contrepartie de leurs obligations de service d'intérêt général, sont accordées en conformité avec cette décision de la Commission, ce qui évite d'avoir à le préciser dans chaque décision d'aide.

Service d'intérêt général (SIG) confié aux organismes Hlm (article 103)
La loi ALUR modifie l'article L 411-2 du CCH pour faire entrer dans le SIG Hlm, exonéré d'impôt sur les sociétés :
• la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'État dans le département, de logements situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 du CCH ;
• l'intervention comme opérateur, sans pouvoir être tiers financeur, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (administration provisoire renforcée) et de l'article L. 615-10 du CCH (opérateur à la suite d'une expropriation des parties communes).

Placements des organismes Hlm (article 109)
Tous les organismes Hlm peuvent désormais ouvrir plusieurs Livrets A auprès des établissements de crédit visés à l'article L 221-1 du Code monétaire et financier.

Blocage des loyers (article 112)
Le blocage des loyers Hlm qui devait s'arrêter au 31 décembre 2013 est prolongé jusqu'au 31 décembre 2016 (cf. supra : Titre I : Limitation des évolutions des loyers des logements Hlm).

Mutualisation financière entre organismes Hlm (articles 120, 121)
La loi ALUR sécurise les accords portant sur une mutualisation financière entre organismes Hlm que peut passer l'USH avec l'État, en application de l'article L 411-8 du CCH et qui s'imposent aux organismes Hlm lorsque les ministres concernés en ont approuvé les clauses et facilite leur application.
Un nouvel article L 411-8-1 est créé dans le CCH qui définit :
• les motifs et les conditions permettant de conclure de telles conventions : inégalités importantes entre les territoires en matière de besoins en logements justifiant une mutualisation financière orientée sur la réalisation de programmes de construction et de réhabilitation prioritaires ;
• leur contenu minimal obligatoire : programme de logements sociaux bénéficiant des ressources de la mutualisation financière, durée d'application limitée à trois ans, révision, critères d'attribution des aides financières.
La loi ALUR habilite la CGLLS à transmettre à l'USH et aux Fédérations qui le lui demandent, sauf opposition préalable de l'organisme Hlm concerné, les données le concernant (loyers, indemnités d'occupation, redevances montant de la première cotisation, nombre de logements et d'unités de logements-foyers).
Cette disposition devrait faciliter le calcul des contributions dues au titre de la mutualisation financière telle qu'elle est prévue par le Pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement signé entre l'État et l'USH le 8 juillet 2013 (article 120).

Vente Hlm (articles 76-102-114-117-149)

Conditions à respecter pour les logements mis en vente et durée de validité de la décision de délivrance des agréments d'aliénation (article 114). Outre les conditions d'entretien suffisant et de respect des normes d'habitabilité, les logements situés dans un immeuble collectif doivent respecter désormais des normes de performance énergétique minimales fixées par décret, ce qui risque de rendre plus difficile la vente Hlm de ces logements et, donc, le respect des engagements pris par les organismes Hlm dans les CUS.
En revanche, la vente de maisons individuelles n'est pas concernée par cette nouvelle exigence.
L'autorisation préfectorale ou celle du président de la métropole n'est plus exécutoire sans limitation dans le temps : à défaut de commencement d'exécution de la décision d'aliéner dans les cinq ans à compter de l'autorisation, celle-ci est caduque. Toutefois, une prorogation de ce délai est possible.

Cas de la vente sur le territoire d'une métropole (article 114). Les dispositions de l'article L 443-7 du CCH sont complétées pour tenir compte de la création des métropoles : la décision d'aliéner est transmise par l'organisme Hlm au président du conseil de la métropole compétent pour la délivrance des agréments d'aliénation.

3 - La modernisation des dispositions relatives aux organismes de logement social

Il consulte la commune d'implantation et les collectivités publiques ayant accordé un financement ou leur garantie. La commune a deux mois pour donner son avis, réputé favorable en l'absence de réponse au terme de ce délai.
En l'absence d'opposition motivée du président du conseil de la métropole dans un délai de quatre mois, la décision est exécutoire.
Contrairement à la procédure auprès du préfet, la saisine du ministre du logement en cas de désaccord entre l'autorité saisie et la commune n'est pas prévue : quid en cas de divergence entre le président du conseil de la métropole et la commune ?
L'avis de la commune apparaît donc comme simplement consultatif.
L'absence de transmission de la décision d'aliéner au président du conseil de la métropole est également sanctionnée selon des modalités identiques à celles prévues lorsque la décision doit être transmise au préfet (nullité ou sanction pécuniaire selon la personne de l'acquéreur).
Dans tous les cas, la sanction pécuniaire, dans la limite de 15 000 €par logement vendu, est arrêtée désormais par l'Agence nationale de contrôle du logement social au lieu du représentant de l'État dans le département d'implantation de la commune où se situe le logement (cf. supra : ANCOLS, article 102).
Le président du conseil de la métropole est également compétent le cas échéant pour accorder une dérogation à la condition d'ancienneté de dix ans prévue par l'article L 443-8 du CCH.

Vente de logement aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L 365-2 du CCH (article 114). Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L 365-2 du CCH ne font plus partie des personnes désignées en tant qu'acquéreurs des logements vacants (en l'absence d'acquéreurs prioritaires) mais ils sont assimilés aux organismes Hlm et aux SEM pour les acquisitions de logements occupés (vente en bloc).
Désormais, comme pour les ventes aux organismes Hlm et aux SEM :
• ils peuvent acquérir des logements Hlm occupés ne remplissant pas les conditions d'ancienneté, d'habitabilité, et de performance énergétique ;
• le service des domaines n'est pas consulté en cas de vente à cette catégorie d'organismes.
En cas d'aliénation, une partie du patrimoine de ces organismes est soumise pour partie au régime de la vente Hlm (L 443-15-2-2 nouveau du CCH).
Un organisme Hlm peut donc vendre en bloc des logements à un autre organisme Hlm, à une SEM et à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (article L 365-2 du CCH).

Vente HLM et droit de préemption urbain (article 149). Désormais, les logements cédés dans le cadre de la vente Hlm rentrent dans le champ d'application du droit de préemption urbain, sous réserve des droits des locataires, ce qui constitue un alourdissement du régime de la « vente Hlm » jusqu'alors exclue du DPU.

Vente Hlm et PTZ+ (article 117). Les locataires et les gardiens d'immeuble des organismes Hlm qui achètent un logement mis en vente par leur bailleur ou leur employeur pouvaient bénéficier d'un PTZ+ à la condition que le prix du logement cédé par l'organisme Hlm soit fixé à moins 35 % de l'évaluation de France Domaine.
Désormais, le prix devra être inférieur d'au moins 10 % à l'évaluation administrative pour que le logement soit éligible au PTZ+.
Cet assouplissement est applicable aux offres de prêts émises à compter du premier jour du mois suivant la promulgation de la loi.

Vente Hlm et lutte contre la mérule (article 76). Ce point est traité à la fin du titre II, au paragraphe « Renforcer les outils de lutte contre l'habitat indigne » (supra).

Fonctionnement des sociétés d'Hlm et des SEM de logements sociaux (article 111)
La loi ALUR prévoit de nouvelles dispositions applicables à ces différentes familles dont on peut se demander si elles ne préfigurent pas, à terme, un rapprochement plus fort :
• possibilité pour une SEM de logements sociaux agréée et réalisant exclusivement des opérations de logement social de transmettre son patrimoine à une ou plusieurs SAHLM, par voie de fusion ou de scission ;
• possibilité pour une SAHLM de transmettre son patrimoine à une ou plusieurs SAHLM ou à une ou plusieurs SEM de logements sociaux agréées et exerçant exclusivement une activité dans le champ de l'article L 411-2 du CCH ;

• possibilité d'attribuer le boni de liquidation d'une société d'Hlm (SAHLM ou COOP) à une ou plusieurs SEM de logements sociaux. On remarque qu'il n'est pas fait mention, dans ce cas, de l'exigence que la SEM n'exerce qu'une activité de logement social ; cette omission peut donc permettre de transférer le boni de liquidation de sociétés Hlm à des SEM exerçant à la fois une activité de logements sociaux et une activité privée, ce qui est problématique ;
• modification du calcul du prix maximal de cession des actions de société Hlm, (SAHLM et COOP) et obligation de dépôt de certains actes de cession au siège de la société (article L 423-4 du CCH) sous peine de nullité d'ordre public ;
• exigence d'un agrément pour les SEM de logements sociaux dans les deux ans de promulgation de la loi.
Par ailleurs, la création de l'ANCOLS amène à prévoir :
• qu'en cas de refus de cession d'actif par l'AGE d'une société Hlm proposée par le liquidateur, c'est désormais le ministre du Logement qui peut autoriser la cession par le liquidateur ;
• que le ministre prononce la dissolution d'une société Hlm (articles L. 422-7 à L 422-10 du CCH) et la nomination d'un liquidateur, sur proposition ou après avis de l'ANCOLS.

Fonctionnement des Offices publics de l'habitat (article 114, 115)
Le renforcement de la coopération intercommunale entraîne l'évolution du rattachement des OPH, tandis que le souci d'une meilleure efficacité amène à définir le sort du boni de liquidation des offices, celui des administrateurs absents de leurs conseils d'administration, voire, celui des collectivités de rattachement lorsqu'elles sont inactives.

a) Rattachement des OPH (articles L 421-6, L421-6-1, L421-8-2 du CCH)
• Une nouvelle collectivité de rattachement est prévue : la région, lorsqu'il n'existe pas de département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'OPH. Cette nouvelle hypothèse ne trouve à s'appliquer que dans le cas d'OPH disposant de patrimoine dans plusieurs départements.
• Le rattachement à l'intercommunalité est de droit, à compter du 1er janvier 2017, pour les OPH dont la commune de rattachement est comprise dans le périmètre de l'EPCI, si ce dernier est doté de la compétence habitat.

A. Jusqu'au 1er janvier 2017, le changement de rattachement devrait suivre la procédure prévue par le CCH (II de l'article R.421-1).
B. À compter du 1er janvier 2017, si rien n'a été fait, c'est le représentant de l'État dans le département qui, en vertu d'une procédure à définir par décret en Conseil d'État, prononcera le rattachement à l'EPCI.

Si la commune de rattachement de l'OPH devient membre d'un EPCI à compétence habitat, l'OPH ne peut plus être rattaché à cette commune et doit être rattaché à l'EPCI dans les quatre ans suivant l'installation du conseil communautaire de l'EPCI ou la transmission au préfet du département de la délibération de l'EPCI décidant d'exercer la compétence habitat. À l'issue de ce délai, le préfet du département prononce le rattachement de l'OPH à l'EPCI, après mise en demeure et selon des modalités à définir par décret en Conseil d'État.

• Un OPH ne peut être rattaché à plusieurs départements. Dans ce cas, le changement de rattachement doit s'effectuer au plus tard avant le 1er janvier 2017. Trois hypothèses sont prévues :

A. Le représentant de l'État dans la région du siège de l'OPH saisit le département où se trouve plus de la moitié du patrimoine de l'OPH ; si la collectivité saisie se prononce favorablement dans les trois mois, le rattachement de l'OPH à ce département est prononcé par le représentant de l'État.
B. Si l'OPH n'a pas plus de 50 % de son patrimoine dans un département, le représentant de l'État saisit la région dans laquelle est situé le siège de l'office ; si la collectivité saisie se prononce favorablement dans les trois mois, le rattachement de l'OPH à la région est prononcé par le représentant de l'État.
C. Si aucune des deux collectivités saisies ne se prononce favorablement, l'OPH est dissous par décret et son boni de liquidation est obligatoirement attribué aux collectivités de rattachement selon des modalités prévues par décret et par dérogation au régime prévu par l'article L 421-7-1 du CCH (cf. infra).

À compter du 1er janvier 2017, après délibération en ce sens des deux collectivités concernées, l'OPH OPAC du Rhône est rattaché à la métropole de Lyon. Un décret en Conseil d'État définira les modalités de désignation de représentant du département du Rhône au sein de l'OPH.
• Le représentant de l'État peut prononcer la déchéance de la collectivité de rattachement de l'OPH inactive (cf. infra : Conseil d'administration des OPH).

TITRE III

3 - La modernisation des dispositions relatives aux organismes de logement social

b) Création, attribution et utilisation du boni de liquidation des OPH

• Un nouvel article L.421-7-1 du CCH définit les modalités de dévolution et d'utilisation de l'excédent (que l'on dénommera ici boni) de liquidation d'un OPH dont est prononcée la dissolution.

En cas de dissolution d'un OPH, son conseil d'administration peut demander à ce que le boni de liquidation soit attribué par décret à un ou plusieurs organismes Hlm, à une ou plusieurs SEM de logements sociaux, à la collectivité ou à l'EPCI de rattachement de l'OPH, (voire à d'autres personnes en raison du terme « notamment »). Mais il doit être utilisé pour financer la politique du logement social selon les termes d'une convention à passer entre l'attributaire et le préfet du département ou de la région ou selon les dispositions du CCH.

• Une part du boni de liquidation, dont le montant est limité, peut être employée librement par la collectivité ou l'EPCI de rattachement de l'OPH (article L 421-7-1 du CCH). Le montant de cette part ne peut excéder le montant de la dotation initiale majorée pour chaque année ayant précédé la dissolution, sans pouvoir excéder vingt années, d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un Livret A, majoré de 1,5 point.

c) Conseil d'administration des OPH

La loi autorise le préfet à déclarer démissionnaire d'office tout administrateur qui, sans motif légitime, ne s'est pas rendu à trois convocations du conseil d'administration en douze mois (article L 421-13 du CCH).

Surtout, lorsque la collectivité ou l'EPCI de rattachement omet de nommer ses représentants au CA de l'OPH pendant six mois ou que ses représentants (plutôt que son représentant, comme écrit par erreur dans le texte) omettent de siéger au CA de l'OPH, le préfet du département ou de la région peut, après mise en demeure, prononcer la déchéance de la collectivité de rattachement ou, même, prononcer le rattachement de l'OPH à une autre collectivité ou un autre EPCI compétent en matière d'habitat si 50 % du patrimoine de l'OPH est situé sur le territoire de cette nouvelle collectivité ou de cet EPCI et après accord de son organe délibérant (article L 421-13-1 du CCH).

Le conseil d'administration de l'OPAC du Rhône, rattaché à la métropole de Lyon, comprend des administrateurs représentants du département du Rhône dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État (art. L 421-8-2 du CCH).

Sur le territoire de la métropole du Grand Paris, c'est le conseil de territoire qui désigne en son sein et parmi les personnes qualifiées des représentants au conseil d'administration (art. L 421-8-1 du CCH).

d) Directeur d'OPH (article115)

Un DG d'OPH peut cumuler sa fonction avec une autre fonction de direction si celle-ci est accessoire, ne donne pas lieu à rémunération supplémentaire et concerne un autre organisme Hlm, une SEM de logements sociaux ou d'aménagement, ou un organisme agréé « maîtrise d'ouvrage » (article L 421-12-1 du CCH).

L'absence de rémunération est peu attractive. Toutefois, cette disposition peut permettre de préparer une transition en cas de futur départ à la retraite du dirigeant d'un organisme

e) Dépôts et placements des OPH (article 108)

Les OPH peuvent désormais déposer leurs fonds sur plusieurs comptes à vue et comptes sur livrets dans un établissement de crédit agréé, quel que soit leur régime de comptabilité.

4) Réforme des missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) (article 119)

Les organismes Hlm devront désormais transmettre chaque année à la CGLLS les documents administratifs qu'ils transmettaient à l'autorité administrative (article L 423-3 du CCH).

Les missions de la CGLLS sont étendues :

• La CGLLS pourra participer au financement du GIP créé par l'article L 441-2-1 chargé de gérer le système national d'enregistrement des demandes de logement.

• Elle gérera trois fonds :

- le nouveau fonds de soutien à l'innovation des projets des organismes Hlm, des SEM et des organismes ayant l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage pour des actions de recherche, de développement et de professionnalisation et de structuration des organismes créé en son sein.
  Alimenté par des cotisations de ces organismes, il est destiné à remplacer le fonds d'intervention du logement social (FILS) dont l'absence de base légale avait été relevée soudainement par l'administration au début de l'année 2013 ;
- le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement prévu à l'article L 300-2 du CCH ;
- le fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux prévu à l'article L 302-9-3 du CCH.

La gouvernance de la CGLLS et les équilibres de pouvoir sont modifiés au profit de l'État avec un conseil d'administration de douze membres dont six représentants de l'État, et seulement cinq représentants du monde du logement social (qui n'a plus la parité avec l'État), dont trois représentants de l'USH, un représentant de la Fédération des entreprises publiques locales, et un représentant des Fédérations d'organismes ayant l'agrément « maîtrise d'ouvrage », plus une personnalité qualifiée, désignée par le ministre du Logement, après avis des représentants des organismes Hlm en raison de ses compétences dans le domaine du logement.

Les représentants des collectivités territoriales, compétentes en matière d'habitat, n'entrent pas au conseil mais sont associées une fois par an, avec voix consultative, aux délibérations fixant les priorités de la CGLLS.

Des représentants des Fédérations d'organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage entrent à la commission de réorganisation de la CGLLS, à côté des représentants de l'USH et de la Fédération des SEM. Le représentant de l'Anru en sort.

La prévention des conflits d'intérêt est recherchée dans la mesure où la loi précise qu'aucun membre du conseil d'administration ou des instances placées auprès des organes de la CGLLS ne peut prendre part au vote dans une affaire où il a un intérêt personnel direct.

En ce qui concerne les cotisations dues par les organismes Hlm à la CGLLS, on retiendra les points suivants :

• outre la nouvelle cotisation prévue pour financer l'ANCOLS (cf. supra, art. L342-20 du CCH) ;

• la mention du versement de la première cotisation (article L 452-4 du CCH) le premier trimestre de chaque année est supprimée, le versement devant intervenir une fois par an ;

• l'assiette de la première cotisation est élargie aux indemnités d'occupation perçues par les organismes Hlm ;

• la part variable de la cotisation additionnelle prévue à l'article L 452-4-1 du CCH exclut désormais les donations, dons et legs dans calcul de l'autofinancement ;

• la fraction plafonnée à 70 millions d'euros par an destinée au financement de la rénovation urbaine est calculée sur la totalité de la cotisation additionnelle et non plus sur sa seule part variable.

Enfin, pour faciliter la mise en œuvre de la mutualisation financière entre organismes Hlm, la CGLLS peut transférer ses données sur les organismes Hlm, relatives aux éléments permettant le calcul de leur première cotisation et d'une part de leur cotisation additionnelle, à l'USH et aux Fédérations qui le lui demandent, sauf opposition préalable de l'organisme Hlm concerné (cf. supra : mutualisation financière entre organismes Hlm, article 120).

4 - Élargissement des délégations de compétence en matière de politique du logement (article 122)

La loi réécrit les dispositions sur les délégations de compétence de l'État aux EPCI dotés d'un PLH exécutoire en prévoyant des dispositions particulières pour les métropoles, la métropole du Grand Paris, la métropole d'Aix-Marseille-Provence et la métropole de Lyon et facilite l'adaptation des PLH pour tenir compte des évolutions apportées par les métropoles.

Les conventions de délégation de compétence dont le contenu est précisé comportent désormais des compétences obligatoirement déléguées (attribution des aides au logement locatif social et des aides en faveur de l'habitat privé) et des compétences facultativement déléguées (garantie du droit à un logement décent et indépendant, contingent de réservations de l'État, réquisition avec attributaire, gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement des personnes sans domicile ou en difficultés particulières d'accès au logement).

Les PLH devront désormais indiquer les actions concernant les copropriétés en difficulté, notamment, les actions de prévention et d'accompagnement et préciser les éventuelles opérations de requalification des copropriétés dégradées.

Lorsque l'État a délégué des compétences à la métropole de Lyon disposant d'un PLH exécutoire, par convention de l'article L 3641-5 du CGCT, la somme correspondant au versement dû par la commune pour insuffisance de logements sociaux (article L 302-7 du CCH) est versée à cette métropole.

Les PLH pourront être prorogés de deux ans maximum, après accord du préfet du département, lorsque l'EPCI s'est engagé par délibération sur l'élaboration d'un nouveau PLH.

Jusqu'au 31 décembre 2016, les PLH existants pourront être adaptés aux nouvelles dispositions de la loi ALUR selon la procédure de modification de l'article L 302-4 du CCH.

5 - Réforme de la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction, PEEC (article 123)

Changement de dénomination de l'UESL et réforme de l'UESL

L'Union d'économie sociale du logement (UESL) devient l'Union des entreprises et des salariés pour le logement.

Depuis la réforme de 2009, le système de gestion conventionnel des emplois avait été remplacé par un mode de gestion légale.

La loi ALUR prévoit un retour au fonctionnement conventionnel : une convention entre l'État et l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, établie pour cinq ans et publiée au Journal officiel, déterminera les grands axes de répartition des enveloppes consacrées aux emplois.

À la suite d'une évaluation des premières années d'application, elle peut donner lieu à un avenant pour ses deux dernières années d'application après concertation entre l'État et l'Union.

Cette convention s'impose à l'ensemble des associés collecteurs.

Lors du dépôt des projets de lois de finances, un document de programmation est transmis au Parlement pour l'informer des prévisions et de la répartition des ressources de la PEEC entre les différentes catégories d'emplois ainsi que de l'état d'exécution de la convention.

Dans l'attente de la première convention, les dispositions réglementaires relatives à la nature des emplois et à leurs règles d'utilisation demeurent applicables.

L'Union des entreprises et des salariés pour le logement est administrée au choix soit par un conseil d'administration soit par un directoire sous le contrôle d'un conseil de surveillance, alors que depuis 2009, le mode de gestion avec conseil d'administration avait été remplacé par un conseil de surveillance et un directoire.

Le rôle et les missions de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement sont revus et complétés ; notamment, elle :

- fixe pour les associés collecteurs des objectifs par emploi ou catégories d'emplois, conformément à la convention signée avec l'État ;
- peut exiger le versement d'une contribution au fonds d'intervention par les associés collecteurs ne respectant pas leurs objectifs ;
- assure le respect de principes déontologiques et de rémunération des dirigeants dans les organismes contrôlés par les organismes collecteurs ou par l'Union (tels que les sociétés d'Hlm) ou dans les GIE ou autres structures de coopération auxquels l'Union ou un organisme collecteur participe ;
- assure le suivi, l'évaluation de la gestion, l'amélioration de la performance des associés collecteurs (et de leurs filiales, à l'exception des sociétés d'Hlm) ;
- assure la cohérence des interventions et de l'organisation territoriale des associés collecteurs (et de leurs filiales) ;
- approuve les fusions entre les CIL.

Des directives dans l'intérêt commun et pour la mise en œuvre de ses missions sont élaborées par l'Union. Celles-ci s'imposent aux associés collecteurs et, dans certains cas, à leurs filiales y compris les sociétés d'Hlm (pour les missions mentionnées aux 3°, 5° et 6° de l'article L 313-19 du CCH).

En cas de manquements aux directives par les associés collecteurs, l'Union peut saisir l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

Elle peut, dans certains cas, exiger la révocation des directeurs généraux de ses associés collecteurs à la suite de certains manquements (non-respect caractérisé de certaines directives et avis).

Les dispositions réglementaires relatives à la PEEC sont désormais prises après avis des partenaires sociaux associés de l'Union.

Attribution des logements de l'AFL

Outre les salariés et demandeurs d'emplois désignés comme prioritaires dans le cadre du Dalo, les logements de l'AFL peuvent également être réservés aux personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

Organismes Hlm collecteurs

Les organismes Hlm collecteurs conservent leur agrément jusqu'au 31 décembre 2014 (sous réserve du respect des conditions de maintien de l'agrément).

L'agrément leur sera retiré de plein droit, sans notification préalable, à compter du 1er janvier 2015, et leurs droits et obligations seront transférés aux CIL.

TITRE III

6 - Autres dispositions relatives au tiers financement et à l'intervention du gouvernement dans le domaine de la loi pour compléter le CCH et le CU

Dispositions relatives au tiers-financement (article 124)
La loi définit le service de tiers financement dans les opérations de rénovation de bâtiments.
Il s'agit, à l'exclusion de la vente ou la revente d'énergies, de « l'intégration d'une offre technique portant notamment sur la réalisation de travaux dont la finalité principale est la diminution de consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de la dite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps ».
Un décret simple précisera le périmètre des prestations qui peuvent être couvertes au titre de ce service (article L 381-1 du CCH). Tout organisme pouvant offrir au maître d'ouvrage un tel service est dit société de tiers financement.

Interventions du gouvernement dans le domaine de la loi pour modifier ou compléter le CCH et le CU (articles 125, 171, 172)
Le gouvernement est autorisé à clarifier par ordonnance la rédaction et le plan du Code de la construction et de l'habitation. Il peut également codifier à droit constant dans le CCH par ordonnance la loi de 1948 sur les rapports bailleurs-locataires, la loi de 1989 sur les rapports locatifs, la loi Besson de 1990 sur la mise en œuvre du droit au logement, la loi du 5 juillet 2000 sur l'accueil et l'habitat des gens du voyage et la loi Borloo du 1er août 2003 sur la rénovation urbaine. Ces ordonnances doivent intervenir dans les 24 mois de la publication de la loi ALUR et chacune d'elle doit faire l'objet du dépôt d'un projet de loi de ratification dans les trois mois de sa publication (article 125).
Il peut procéder à une nouvelle rédaction à droit constant du Livre I du Code de l'urbanisme, consacré aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme, après y avoir intégré les dispositions de la loi ALUR (article 171). L'ordonnance doit être prise dans les 18 mois de la publication de la loi et le dépôt du projet de loi de ratification de l'ordonnance dans les trois mois de sa publication.

La loi ALUR ratifie dix ordonnances intervenues depuis 2011 dans le domaine de l'urbanisme, dont la procédure intégrée pour le logement, le développement de la construction de logement, l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, le taux de garantie que les collectivités territoriales peuvent apporter à des emprunts souscrits par un concessionnaire d'aménagement (article 172).

TITRE IV

Moderniser les documents de planification et d'urbanisme

La loi ALUR cherche à :
- moderniser les documents de planification et d'urbanisme ;
- moderniser les documents de planification communaux et intercommunaux ;
- lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- favoriser le développement de l'offre de construction ;
- assurer une plus grande participation du public.

Pour atteindre ces objectifs, la loi développe la planification stratégique en renforçant le rôle intégrateur du SCOT, modernise les documents de planification communaux et intercommunaux (PLU et PLUI), lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces, essaie de faciliter l'aménagement urbain et la construction, modernise le droit de préemption et précise le jeu des responsabilités en matière de sols pollués.

Elle crée de nouveaux opérateurs : l'association foncière urbaine de projet (AFUP) et l'organisme de foncier solidaire et un nouveau contrat d'aménagement, le projet d'intérêt majeur (PIM). On commentera les principaux points susceptibles d'intéresser les organismes Hlm.

TITRE IV

1 - Développement de la planification stratégique

Renforcement du rôle intégrateur du SCOT (articles 129, 130, 131)
La loi ALUR clarifie (art. L 111-1-1 du Code de l'urbanisme) la hiérarchie des normes en précisant les documents avec lesquels les SCOT doivent être compatibles (SDRIF, notamment), les documents que les SCOT doivent prendre en compte, les documents qui doivent être compatibles avec les SCOT (PLU et documents en tenant lieu, PLH, cartes communales) et raccourcit à un an le délai de mise en compatibilité des PLU avec les SCOT, sauf dans le cas où une révision du PLU est nécessaire (trois ans).

Elle clarifie l'échelle d'élaboration des SCOT en prévoyant qu'à dater du 1er juillet 2014, il ne peut plus être arrêté de périmètre de SCOT correspondant au périmètre d'un seul EPCI et en facilitant les évolutions de SCOT liées aux évolutions de périmètre d'EPCI (articles L 122-3, L 122-4, L 122-5 du CU).

Elle précise les zones qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation dans les communes non couvertes par un SCOT en renforçant la règle de constructibilité limitée (art. L122-2).

Elle ouvre une possibilité intéressante de démarche « inter-SCOT » entre EPCI élaborant les SCOT, dont les territoires sont contigus, pour assurer « la cohérence des projets stratégiques d'aménagement et de développement équilibré inscrits dans leurs SCOT et la complémentarité des objectifs et orientations sur des enjeux communs pour l'équilibre de leurs territoires » (article 131).

Elle précise que les objectifs du projet d'aménagement durable (PADD) des SCOT doivent, en ce qui concerne les déplacements, intégrer une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement et que le document d'orientation et d'objectifs (DOO) peut préciser des objectifs de qualité paysagère (articles L 122-1-3 et L 122-1-5 du CU).

Désormais, les SCOT, les PLU et les cartes communales devront prendre en compte les besoins en matière de mobilité et le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (article L 121-1 du CU).

2 - Modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

L'objectif recherché est de favoriser la couverture du territoire par un PLU ou un document en tenant lieu.

Prise en compte de l'ensemble des modes d'habiter (article 132)
La prise en compte des besoins en résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (yourtes, caravanes, etc.) doit être intégrée désormais dans les SCOT, les PLU et les cartes communales (article L 121-1 du Code de l'urbanisme).

Permis de construire (article 134)
Le maire peut décider qu'un plan intérieur du projet doit être joint au dossier de demande de permis de construire ou à la déclaration préalable concernant la construction de logements collectifs.
Le retrait d'une décision de permis de construire, d'aménager ou de démolir n'est possible que pour illégalité et dans les trois mois de la décision. Le permis ne peut ensuite être retiré que sur demande expresse du bénéficiaire.

PLU et PLUI (articles 136, 157, 158)
L'article 136 qui transfère automatiquement aux communautés de communes et aux communautés d'agglomération, trois ans et un jour après la publication de la loi ALUR, la compétence en matière de PLU pour en faire un PLU intercommunal (PLUI), a fait l'objet de tensions entre les députés et sénateurs, ces derniers voulant une minorité de blocage permettant aux communes de s'opposer à ce transfert.
Finalement, ce transfert automatique de compétences n'aura pas lieu mais la loi prévoit différentes possibilités dont on peut penser qu'elles vont faciliter, à terme, l'acceptation du PLUI par les communes. Même si le PLUI devient la règle dans la majorité des cas, le PLU restera communal si au moins 25 % des communes concernées représentant au moins 20 % de la population s'y opposent dans les trois mois précédant le terme des trois ans. Toutefois, si au bout des trois ans, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération n'est pas devenue compétente en matière de PLU, elle le deviendra automatiquement de plein droit le premier jour de l'année suivant l'élection du président de l'EPCI consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, sauf opposition des communes aux mêmes conditions de majorité.
Enfin, dans les trois ans de la publication de la loi ALUR, les communes membres de l'EPCI peuvent, volontairement, transférer la compétence en matière de PLU à l'EPCI.
Le rapport de présentation du PLU doit désormais analyser la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et établir un inventaire des capacités de stationnement des véhicules à moteur, des véhicules hybrides et électriques, des bicyclettes des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualiser ces capacités.
Une plus grande souplesse est donnée aux PLU puisque la réalisation de PLU tenant lieu de PLH et de PDU devient facultative (article L 123-1-4 du CU). Dans ce cas, le PLU doit désormais comprendre un programme d'orientations et d'actions qui prévoit toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements assignés au PLH et au PDU (article L 123-1 du CU).
Le règlement du PLU doit fixer les obligations minimales en matière de stationnement des bicyclettes pour les immeubles d'habitation et de bureaux, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions mais le COS est supprimé (art. 157).
La loi fixe également une obligation de faire un bilan des résultats de l'application du PLU au bout de neuf ans, six ans ou trois ans (selon qu'il ne tient pas lieu de PLH ou qu'il en tient lieu) au regard des objectifs de l'article L121-1 du Code de l'urbanisme et, le cas échéant, du PLH et donne lieu à délibération sur l'opportunité de réviser le PLU (article L 123-12-1 du CU).
Si le PLU tient lieu de PLH, le préfet peut demander les modifications nécessaires pour répondre aux objectifs du PLH.
L'organe délibérant d'un EPCI à fiscalité propre qui exerce la compétence relative au PLU doit organiser un débat sur la politique locale de l'urbanisme au moins une fois par an.

POS (article 135)
Au 31 décembre 2015, tous les POS deviennent caducs s'ils n'ont pas été mis en forme de PLU.
Le RNU s'applique alors sur le territoire de la commune, sauf si le POS fait l'objet d'une procédure de révision engagée avant cette date. Dans ce cas, les dispositions du POS (et donc, éventuellement, le COS) restent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU qui doit intervenir dans les trois ans.

Régularisation et annulation partielle d'un document d'urbanisme (article 137)
Un nouvel article L 600-9 du Code de l'urbanisme permet au juge administratif de régulariser une irrégularité dans l'élaboration ou la révision du SCOT, du PLU ou d'une carte communale en prononçant un sursis à statuer si l'illégalité est susceptible d'être régularisée ou de n'annuler que la partie du document d'urbanisme viciée, si elle est détachable du reste du document.

TITRE IV

3 - Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

L'objectif est d'identifier le potentiel de densification des zones déjà urbanisées et d'analyser la consommation d'espaces des dix dernières années.

Analyse des capacités de densification dans les SCOT et les PLU (article 139)
Pour cela, le rapport de présentation du SCOT devra identifier les espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation.
Le rapport de présentation du PLU doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, préciser les dispositions favorisant la densification de ces espaces et analyser la consommation des espaces naturels des dix années précédant l'approbation ou la révision du PLU.
Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU doit indiquer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU (article 139)
La révision du PLU devient obligatoire pour ouvrir à l'urbanisation les zones AU2 qui n'ont pas fait l'objet d'aménagement ou d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI compétent, directement ou indirectement par le biais d'un opérateur foncier, dans les neuf ans de leur création. (article L 123-13 du Code de l'urbanisme).

4 - Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Ces mesures visent, notamment, à faciliter la création d'EPF d'État sur tout le territoire, moderniser les droits de préemption pour tenter de réduire les contentieux, clarifier le règlement du PLU, faciliter la mobilisation des terrains des lotissements existants ainsi que l'aménagement opérationnel, mieux connaître les sols pollués et clarifier les responsabilités dans ce cas.

Établissements publics fonciers (EPF) d'État et établissements publics fonciers locaux (EPFL) (articles 144 et 146)

Dans les territoires où des enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifient, l'État peut créer des EPF qui peuvent se superposer, en tout ou partie, avec des EPF locaux en cas d'accord ou de silence (trois mois) des EPCI à fiscalité propre et des communes non membres dont le territoire est concerné.

Des EPF locaux peuvent être créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

Ils doivent mettre en place des stratégies foncières qui contribuent à la réalisation de logements, notamment sociaux, en tenant compte des priorités des PLH et élaborer un programme pluriannuel d'intervention qui tient compte des objectifs de réalisation de logements du PLH et précise les conditions de cession du foncier, propres à garantir un usage conforme aux missions de l'EPFL.

Une convention passée avec le préfet du département précise les conditions d'exercice du droit de préemption par l'EPFL sur une commune faisant l'objet d'un arrêté de carence pour non-respect de ses obligations en matière de logement social.

Modernisation du droit de préemption (articles 149 à 151)

Les droits des titulaires et délégataires des droits de préemption sont étendus, tandis que ceux des vendeurs sont amoindris, le champ du DPU est élargi et va toucher les « ventes Hlm » ; enfin, la procédure est assouplie. L'objectif est à la fois de réduire les contentieux et d'aboutir à une procédure permettant aux collectivités locales de faire face plus facilement à leurs besoins et obligations en matière de construction de logements.

Un gros assouplissement est apporté en matière de droit de préemption urbain et de droit de préemption en ZAD puisqu'un bien préempté pour un objet indiqué pourra être utilisé pour un objet différent du moment qu'il s'agit d'un objet visé à l'article L 210-1 du CU.

Cette disposition est destinée à réduire les contentieux. Elle met cependant à mal la transparence qui était un des objectifs de la loi ALUR puisqu'elle permet de modifier le motif ayant justifié la préemption et peut entraîner des dérives (article L 213-11).

Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence pour insuffisance de logement social, le préfet peut déléguer le DPU à un organisme agréé au titre de la maîtrise d'ouvrage, comme il pouvait déjà le faire à un organisme Hlm ou une SEM. Il peut aussi décider d'appliquer le DPU aux biens visés à l'article L 211-4 qui ne sont, normalement, pas soumis à ce droit de préemption (sauf DPU renforcé)

Les EPCI à fiscalité propre et la métropole de Lyon, compétents en matière de PLU, sont compétents de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Dans les DOM et les ROM, le titulaire du DPU peut déléguer son droit à un organisme Hlm mais cette délégation est ponctuelle car limitée à l'aliénation d'un bien nécessaire à la réalisation des missions prévues à l'article L 411-2 du CCH.

Sauf DPU renforcé, l'aliénation d'un immeuble bâti n'est pas soumise au DPU dans les quatre ans (au lieu de dix) de son achèvement.

La liste des biens soumis aux droits de préemption est élargie (article L 213-1 et L 213-2 du CU). La cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière (autre qu'une SCI familiale), lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession devient soumise au DPU.

Surtout, alors que les ventes Hlm étaient exclues des droits de préemption urbain et en ZAD, elles entrent désormais dans leur champ d'application, sous réserve des droits des locataires, ce qui devrait rendre plus difficile ces ventes (cf. supra : Vente Hlm).

La création de ZAD intercommunales par les EPCI à fiscalité propre compétents en matière de documents d'urbanisme et d'aménagement devient possible sur délibération motivée de leur organe délibérant et après avis des communes incluses dans la ZAD.

Le contenu de la DIA qui peut être dématérialisée est enrichi puisqu'elle doit contenir désormais, outre l'indication du prix et les conditions d'aliénation projetée, les éléments prévus à l'article L 514-20 du Code de l'environnement prévus pour les installations soumises à autorisation ou enregistrement. Par ailleurs, le titulaire du droit de préemption peut dans les deux mois demander au propriétaire de lui communiquer une liste de documents dont la liste sera fixée limitativement par décret en Conseil d'État et peut demander de visiter le bien dans des conditions fixées par décret. Le délai de préemption est suspendu à la réception de cette demande et reprendra soit, à la réception des documents, soit à la date du refus du propriétaire de laisser visiter son bien.

TITRE IV

4 - Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Le titulaire du droit de préemption qui a renoncé à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire pendant un délai de trois ans (contre cinq ans avant).

Délivrance des permis de construire dans les communes en arrêté de carence (article 151)
L'arrêté du préfet prononçant la carence de la commune qui ne respecte pas ses obligations en matière de logements sociaux peut prévoir qu'il est compétent pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation des sols pour des constructions à usage de logements.

Biens sans maître (article 152)
Désormais, une commune peut, par délibération, renoncer à exercer ses droits sur un bien sans maître, sur tout ou partie de son territoire au profit d'un EPCI dont elle est membre. Ces biens sont alors réputés appartenir à cet EPCI (article 713 du Code civil).
Clarification du PLU et autres mesures de simplification (articles 157, 158)
Le contenu des PLU est réécrit et articulé autour des 3 thèmes suivant :

- usage des sols et destination des constructions ;
- caractéristiques architecturale, urbaine et écologique ;
- équipement des zones.

On retiendra surtout :
• la suppression du COS dans les PLU (mais non dans les anciens POS). Désormais, on prendra en compte, pour apprécier une densité, une surdensité ou une sous-densité, le volume autorisé par le gabarit, ce qui introduit un certain flou dans l'appréciation du respect de la densité autorisée alors que le calcul du COS avait une clarté mathématique ;
• la suppression de la possibilité de fixer une surface minimale des parcelles.

Mobilisation des terrains issus de lotissements (article 159)
Afin d'accélérer la mobilisation des terrains issus d'un lotissement, la loi ALUR prévoit que :
• les dispositions à caractère réglementaire du lotissement cessent de s'y appliquer dix ans après la délivrance de l'autorisation de lotir si le lotissement est couvert par un PLU ou un document en tenant lieu ;
• même si une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer dès l'entrée en vigueur de la loi ALUR si le lotissement est couvert par un PLU ou un document en tenant lieu ;
• l'absence de publication aux hypothèques ou au livre foncier, dans des conditions prévues par décret et sur décision des co-lotis, de dispositions à caractère non réglementaire du cahier des charges non approuvé du lotissement interdisant ou limitant le droit de construire, l'usage ou la destination d'un immeuble du lotissement, prive d'effet ces dispositions cinq ans après la promulgation de la loi ALUR ;
• les règles permettant aux co-lotis de demander ou d'accepter une modification des documents du lotissement sont assouplies.

Décote facilitée pour les opérations d'aménagement (article 160)
Le régime de cession de terrains publics avec décote est assoupli pour les opérations d'aménagement de plus de 5 hectares, après accord des ministres chargés du logement et du domaine et d'un rapport du préfet de région : la convention conclue entre le préfet de région et l'acquéreur des terrains cédés peut prévoir une réalisation de l'opération par tranches sur une durée totale supérieure au délai de cinq ans qui était jugé trop court par les aménageurs.
Une commune ou un EPCI peut déléguer son droit de priorité pour acquérir un terrain dans le champ de la décote à un EP local ou d'État, à un organisme agréé au titre de la maîtrise d'ouvrage, à un organisme Hlm et à une SEM de logements sociaux (art. L 240-1 du Code de l'urbanisme).

Simplifications en matière de ZAC (article 161)
La loi ouvre la possibilité d'attribuer une concession d'aménagement en ZAC avant la création de la ZAC si la personne publique, qui en est à l'origine, a arrêté le bilan de la concertation et délibéré sur les enjeux, l'objectif de l'opération, le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel. Cela rend donc possible une mise en concurrence entre aménageurs sans attendre la création de la ZAC.
L'évolution des PAZ est facilitée puisqu'ils pourront faire l'objet d'une modification simplifiée.
La participation au financement de l'assainissement collectif en ZAC est réduite à proportion du coût de construction du réseau public de collecte des eaux usées inclus dans le programme pris en charge par l'aménageur.

Un décret en Conseil d'État fixera les conditions permettant de considérer que l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact préalable à la création de la ZAC tient lieu d'avis pour les études d'impact relatives aux acquisitions foncières, aux travaux et ouvrages réalisés dans la ZAC.

Création de deux nouveaux opérateurs : l'AFUP et l'organisme de foncier solidaire (articles 163 et 164)

La loi ALUR crée deux nouveaux opérateurs fonciers :

L'association foncière urbaine de projet (AFUP) qui a une double compétence foncière et aménagement (article 163)

Il s'agit d'une AFU autorisée, destinée à permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement et une opération d'aménagement (art. L 322-12 du Code de l'urbanisme). L'objectif est d'inciter les propriétaires fonciers à se regrouper en AFUP et à mener leurs opérations de façon concertée.

Le projet de création de l'AFUP est soumis à enquête publique et autorisé par l'autorité administrative. La distraction du périmètre de l'AFUP de terrains aménagés qu'un membre souhaite vendre à un acquéreur (par exemple promoteur) qui ne souhaite pas être inclus dans l'AFUP est soumise à des conditions de majorité (art. L 332-16 du Code de l'urbanisme) ;

L'organisme de foncier solidaire qui assure le portage de terrains (article 164)

Sans objet lucratif, cet organisme, agréé par le préfet de région, a pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, pour réaliser des logements et des équipements collectifs, conformément aux objectifs de la politique d'aide au logement (art. L 301-1 du CCH). Il peut bénéficier de la décote prévue pour les terrains publics (art. L 3211-7 du Code général de la propriété des personnes publiques).

Il conserve la propriété des terrains et peut consentir, par bail de longue durée, des droits réels à un preneur qui a l'obligation de construire ou de réhabiliter en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements destinés à l'habitation principale ou à usage mixte (professionnel et habitation), avec des plafonds de ressources, de loyers, voire de prix de cession. Un décret en CE définira les conditions d'application de ces dispositions (article L 329-1 du Code de l'urbanisme).

Si ces organismes sans but lucratif trouvent les fonds leur permettant d'assurer sans risque un portage foncier de longue durée, ils pourraient être des partenaires intéressants pour les organismes Hlm en leur évitant d'avoir à supporter, eux-mêmes, les coûts de portage des terrains sur lesquels ils réalisent des opérations de logements sociaux.

Amélioration des PUP (article 165)

Lorsque des équipements publics prévus dans une convention de PUP desservent des terrains non compris dans la convention, la loi autorise désormais la commune, l'EPCI compétent en matière de PLU ou le représentant de l'État dans les OIN à répartir le coût de ces équipements et à définir un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs participent à la prise en charge de ces équipements s'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations d'aménagement ou de construction.

Les constructeurs et les aménageurs peuvent demander un débat sur le projet au sein de l'organe délibérant de la commune, de l'EPCI compétent ou au préfet dans le cas d'opération d'intérêt national (OIN) avant la conclusion de la convention.

Contrat de développement territorial du Grand Paris (article 166)

Des contrats de développement territorial (CDT) prévus par la loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris peuvent prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain, et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations. Bizarrement, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores si cette augmentation n'est pas significative (sic !).

Sur les territoires de l'unité urbaine de Paris non compris dans un CDT ayant fait l'objet d'une décision d'ouverture d'enquête publique au plus tard le 31 décembre 2014, des CDT peuvent être conclus entre le préfet de région et les communes et les EPCI pour les objets relevant de leurs compétences.

Mandat passé par certaines personnes publiques (article 167)

L'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics (ce qui inclut les OPH) peuvent confier à toute personne publique ou privée par convention de mandat écrite, conforme aux dispositions de l'article L 300-3 du Code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par le Code des marchés publics ou l'ordonnance du 6 juin 2005 :

- la réalisation d'études, notamment d'études préalables à une opération d'aménagement ;
- la réalisation de travaux et la construction d'ouvrages ou de bâtiments ne relevant pas de la loi MOP du 12 juillet 1985 ;
- l'achat et la revente de biens fonciers ou immobiliers entrant dans le champ de la loi Hoguet du 2 janvier 1970.

TITRE IV

4 - Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Création d'un nouveau contrat d'aménagement : le projet d'intérêt majeur, PIM (article 168)

Cet article crée dans le Livre III du Code de l'urbanisme un titre V consacré aux projets d'intérêt majeur (PIM) qui apparaissent comme de nouveaux contrats d'aménagement réservés à certaines personnes publiques.

Un PIM est un contrat qui peut être passé entre l'autorité administrative, d'une part, et les communes ou les EPCI à fiscalité propre, d'autre part, pour la réalisation d'un projet d'intérêt majeur comportant la réalisation d'actions et d'opérations d'aménagement et, éventuellement, de projets d'infrastructure.

Ce contrat, qui ressemble au CDT mais hors Grand Paris, comporte :

• une présentation du PIM, de ses objectifs et de la façon dont il contribue au développement urbain durable du territoire concerné ;

• le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser (après consultation du CRH) ;

• la stratégie foncière à mettre en œuvre et les ZAD à créer éventuellement et dans lesquelles la commune sera titulaire du droit de préemption à titre principal ou subsidiaire ;

• la liste des actions et opérations d'aménagement et, éventuellement, des projets d'infrastructure, pour lesquels il peut valoir déclaration de projet, leurs conditions de mise en œuvre et l'échéancier prévisionnel de réalisation ;

• les conditions générales de financement du projet ;

et peut prévoir qu'un établissement public de l'État ou une société publique locale, signataire du contrat, peut réaliser des actions ou opérations d'aménagement ou des projets d'infrastructure qu'il mentionne.

Sites et sols pollués (article 173)

Les organismes Hlm peuvent, en achetant des casernes et des terrains de friches industrielles, se trouver confrontés à une pollution des sols qui va gêner la réalisation du programme de construction prévu. Les nouvelles mesures prévues par la loi ALUR tendent à une meilleure utilisation de ces terrains, d'une part, en améliorant la connaissance de la pollution des sols, ce qui va permettre de mieux appréhender leur constructibilité, d'autre part, en clarifiant les responsabilités :

• création de secteurs d'information sur les sols, élaborés par l'État et comprenant les terrains où la connaissance des sols justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la santé, la sécurité ou la salubrité publiques et l'environnement ;

• en cas de vente ou de location d'un terrain sis dans ces zones, le vendeur ou le bailleur du terrain doit en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire et attester de l'accomplissement de cette formalité dans l'acte de vente ou le bail.

Le non-respect de cette obligation permet à l'acquéreur ou au locataire, si une pollution rend le terrain impropre à sa destination contractuelle, de demander dans les deux ans de la découverte de la pollution, la résolution du contrat, la restitution du prix d'une partie du prix de vente, une réduction de loyer ou la réhabilitation du terrain dans les conditions fixées par un décret en CE (art. L 125-7 du Code de l'environnement) ;

• nécessité de faire une étude de sols et de fournir dans le dossier de permis de construire ou d'aménager une attestation d'un bureau d'études certifié en sites et sols pollués garantissant sa réalisation et sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement dans un secteur d'information sur les sols. L'attestation n'est pas nécessaire pour les personnes pouvant exproprier si le lotissement a donné lieu à publication de la DUP ou si le lotissement autorisé a fait l'objet d'une demande comportant une attestation qui garantit la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet (art. L 556-2 du Code de l'environnement).

• possibilité pour un tiers demandeur intéressé de demander au préfet du département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour mener les travaux de réhabilitation d'un terrain en vue de l'usage qu'il souhaite en faire lors de la mise en arrêt définitif d'une installation classée ; moyennant la fourniture de garanties financières à première demande ;

• possibilité pour l'autorité chargée du pouvoir de police d'assurer d'office et aux frais du responsable les travaux nécessaires en cas de pollution des sols ou de risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement au regard de l'usage pris en compte.

Le responsable pour les sols pollués est, dans l'ordre : le dernier exploitant, le producteur ou le détenteur de déchets et, à titre subsidiaire, le propriétaire de l'assise foncière polluée s'il a été négligent ou s'il n'est pas étranger à la pollution (art. L 556-3 du Code de l'environnement).

Contact : Direction des études juridiques et fiscales (DJEF)
Tél : 01 40 75 78 60
Mél : djef@union-habitat.org

Annexes

ANNEXES

Annexe 1

FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT (FSL) APRÈS LA LOI ALUR

Textes de références réglementaires et législatifs

- Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement modifiée par la loi n° 98-657 (articles 31 à 36) du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions (articles 6 à 8), loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 65), loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (article 60), loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (article 60) et articles 35 et 36 de la loi ALUR.
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (article 24).
- Décret n° 2005-212 du 2 mars 2005, N° 2005-971 du 10 août 2005, décret n° 2006-1343 du 6 novembre 2006, décret n° 2008-780 du 13 août 2008 relatif à la procédure applicable en cas d'impayés des factures d'électricité, de gaz, de chaleur et d'eau (article 3).
- Arrêté du 13 février 2006 fixant les renseignements statistiques relatifs au bilan d'activité de FSL et des fonds locaux créés par le Conseil général.
- Sous réserve de la modification des textes d'application de la loi ALUR.

OBJET

Un Fonds de solidarité pour le logement est mis en place dans chaque département. Il attribue des aides financières et décide des mesures d'accompagnement en faveur de personnes rencontrant des difficultés d'accès et de maintien dans le logement visées par la loi du 31 mai 1990.
Le Conseil général peut créer des fonds locaux pour l'octroi de tout ou partie des aides. La gestion est confiée par convention aux communes ou EPCI qui en font la demande. Un FSL intercommunal est de droit lorsque la demande émane d'un EPCI ayant délégation de la compétence habitat.

PILOTAGE

Le FSL est placé sous la responsabilité du Conseil général qui élabore et adopte son règlement intérieur, après avis du PDALHPD. Celui-ci définit :
- les conditions d'octroi des aides (conformément aux priorités du PDALHPD) ;
- les modalités de fonctionnement ;
- les modalités de gestion du fonds.

Ce règlement intérieur indique les modalités selon lesquelles les FSL et les Fonds Locaux coordonnent leur action avec celle des autres organismes intervenant dans leur domaine de compétence, notamment avec celle des commissions de médiation.

BÉNÉFICIAIRES DES AIDES

- Les personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, qui entrent dans un logement locatif ou qui, étant locataires, sous-locataires ou résidents de logements-foyers, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer et des charges relatives, au paiement des fournitures d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.
- Les propriétaires occupants, qui remplissent les conditions précédemment citées et se trouvent dans l'impossibilité d'assumer le paiement de leurs charges collectives ou le remboursement d'emprunts contractés pour l'acquisition du logement dont ils ont la propriété ou la jouissance, si celui-ci est situé dans une zone urbaine sensible, dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (1) ou dans un groupe d'immeubles bâtis ou un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.
- Ces aides peuvent être accordées soit directement aux bénéficiaires, soit par l'intermédiaire de fonds locaux de solidarité pour le logement ou d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement de personnes défavorisées.

(1) Limitée à un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot ou soumis au régime de la copropriété.

NATURE DES AIDES

1 / Les aides financières
• Cautionnement ;
• prêts (sans intérêt) ou avances remboursables ;
• garanties ou de subventions.
Les dettes au titre des impayés de loyer et de facture d'énergie, d'eau et de téléphone sont prises en charge par le fonds de solidarité pour le logement, suivant les modalités définies dans son règlement intérieur, y compris dans le cadre de l'accès à un nouveau logement.
Concernant le paiement des fournitures d'eau, énergie et de services téléphoniques : le FSL informe les services sociaux communaux concernés et les services sociaux du département et le fournisseur. À compter de la date de dépôt du dossier, le consommateur bénéficie du maintien de la fourniture d'électricité, de gaz, de chaleur ou d'eau. La décision du FSL accordant ou refusant l'aide est prise après consultation des services sociaux communaux et fait l'objet d'une information du fournisseur. À défaut d'une décision dans les deux mois, le fournisseur peut procéder à la réduction ou à la coupure et en avise par courrier au moins vingt jours à l'avance le consommateur. Lorsqu'une aide a été attribuée par le FSL pour couvrir une partie de la dette, le fournisseur propose au consommateur, le cas échéant, des modalités pour le règlement du solde de la dette et en informe le FSL.

2 / Les mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives d'aide à l'installation ou au maintien dans un logement des personnes et des familles bénéficiant du PDALHPD.
Ces mesures comprennent notamment, l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un logement et les diagnostics sociaux concernant les ménages menacés d'expulsion.
Ces mesures donnent lieu à des conventions conclues par le département avec les associations qui les exécutent. Les organismes Hlm peuvent être partie de ces conventions, qui prévoient les modalités d'évaluation des mesures et d'association à cette évaluation du bailleur concerné.

3 / Le financement des suppléments de dépenses de gestion :
• aux associations, (le FSL accorde, dans des conditions définies par son règlement intérieur, une aide destinée à financer tout ou partie des dépenses supplémentaires de gestion) ;
• aux CCAS ;
• organisme non lucratif et Union d'économie sociale qui sous louent des logements ;
• aux bailleurs sociaux louant aux personnes pouvant bénéficier du fonds.

4 / Prévention des expulsions. Le ou les services du FSL saisis réalisent une enquête financière et sociale au cours de laquelle le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations.

FINANCEMENT

Le financement du FSL est assuré par le département. Celui-ci passe une convention avec les représentants d'EDF, de GDF et de chaque distributeur d'énergie ou d'eau afin de définir le montant et les modalités de leur concours financier.
Peuvent également participer au financement les autres collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que les autres personnes morales concernées :
• Association d'insertion et de logement des personnes défavorisées
• CAF
• MSA
• les opérateurs de services téléphoniques
• Bailleurs publics ou privés
• Collecteurs 1 %

ANNEXES

Annexe 1

CONDITIONS D'OCTROI DES AIDES

Les conditions d'octroi ne peuvent reposer sur d'autres éléments que :
• le niveau de patrimoine ;
• ou le niveau de ressources ;
• et l'importance et nature des difficultés.
L'octroi de l'aide ne peut être subordonné à une contribution financière ou participation aux frais de dossier ou d'instruction d'une collectivité territoriale, d'un bailleur ou d'un fournisseur d'énergie, ni d'un abandon de créance de ces derniers.
Il ne peut non plus être subordonné à l'accord du bailleur ou des autres créanciers.
Des modalités d'urgence doivent être prévues dès lors qu'elles conditionnent la signature d'un bail, qu'elles évitent des coupures d'eau, d'énergie ou téléphone ou qu'elles concernent une famille assignée aux fins de résiliation de bail.
Les ressources prises en compte dans le règlement intérieur comprennent l'ensemble des ressources de toutes les personnes composant le foyer, à l'exception de l'APL, AL, allocation de rentrée scolaire, allocation d'éducation spécialisée, allocations et prestations à caractère gracieux.
Les décisions d'aide sont prises et notifiées par le département ou au nom du département par le gestionnaire financier et comptable. Les décisions accordant ou refusant une aide doivent être notifiées aux personnes intéressées.

MODALITÉS DE SAISINE

La saisine peut être effectuée par :
• toute personne ou famille en difficulté ;
• toute personne y ayant intérêt ou vocation avec l'accord de la famille ;
• la CCAPEX ;
• la CAF ou la MSA ;
• le représentant dans le département (assignation de fin de bail) ;
• toute instance du PDALHPD.

Modalité particulière relative aux dettes d'électricité : le fournisseur d'électricité informe les clients en impayé de la possibilité de saisir le FSL. Il informe dans le cadre de la mise en oeuvre d'une procédure de réduction de puissance, le Conseil général et le maire de la commune (au titre de sa présidence du CCAS) des coordonnées de la personne en impayés et du montant de la dette. Le consommateur bénéficie du maintien d'une puissance réduite pendant quinze jours pour permettre le dépôt d'un dossier auprès du FSL.

GESTION DU FSL

Le département peut assurer directement la gestion du FSL ou bien confier par convention, sous sa responsabilité et son contrôle à un organisme de sécurité sociale (CAF, MSA), une association agréée par le préfet, ou à un GIP créé à cet effet.
Ce gestionnaire peut assurer le secrétariat du FSL et l'instruction des aides. Le GIP doit relever du domaine de l'action sanitaire et sociale.
Un fond local peut déléguer la gestion financière et comptable du fonds au seul gestionnaire du FSL. (art. 9 du décret du 2 mars 2005)
Le gestionnaire du fonds local ne peut être que le gestionnaire financier et comptable du fonds départemental de solidarité pour le logement.

ÉVALUATION

Le président du Conseil général rend compte annuellement du bilan d'activité du fonds au comité responsable du PDALPD. Les communes et EPCI rendent compte chaque année au Conseil général de l'activité des fonds locaux.
Le président du Conseil général est tenu de fournir annuellement des renseignements statistiques sur les contributions financières reçues, leurs origines, sur les aides financières demandées et accordées et sur les autres interventions selon un modèle normalisé fixé par arrêté des ministères de l'Intérieur et des affaires sociales.
Le FSL fait connaître son rapport annuel d'activité au ministre chargé du Logement. Ce rapport annuel d'activité fait l'objet d'une présentation et d'un débat au comité régional de l'habitat et de l'hébergement, insistant notamment sur les bonnes pratiques transposables à d'autres territoires.

Annexe 2

PLANS DÉPARTEMENTAUX D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES (PDALHPD)

Depuis la loi ENL, le rôle des PDALHPD a été renforcé, la procédure d'élaboration, le contenu et la mise en œuvre de ces plans, ont été définis (2). Dans un deuxième temps la loi MOLLE et la loi Grenelle 2 ont précisé les notions qui justifient le caractère prioritaire de certains publics, notamment au sujet de la précarité énergétique, de l'habitat indigne et des violences conjugales. Et, dans un contexte politique et social qui favorise l'accueil et l'insertion des publics vulnérables, des PDAHI ont été intégrés aux PDALHPD. La loi ALUR revoit le dispositif inscrit dans la loi Besson du 31 mai 1990 afin d'y inscrire la dimension « hébergement » et de renforcer l'articulation entre le logement et l'hébergement.
Un document de synthèse de ces mesures est proposé ici pour permettre aux organismes Hlm de mieux cerner leur rôle de partenaire du PDALHPD. Un certain nombre de mesures, précisées par voie réglementaire, devraient être adaptées, en application de la loi ALUR ; seules, figurent dans cette fiche, les dispositions législatives. Ce document sera mis à jour après la publication des décrets d'application.

Textes de références

- Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement (articles 1 à 8) modifiée par la loi n° 98-657 (du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions articles 31 à 36), la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 65), la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (article 60), loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre l'exclusion dite MOLLE (articles 59, 69, 74, 84, 95), loi n° 2010-769 du 9 juillet 2010 relative aux violences faites spécifiquement aux femmes, aux violences au sein des couples et aux incidences de ces dernières sur les enfants (article 19), loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (article 11) et les articles 33 et 34 de la loi ALUR.
- Décret n°2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (susceptible de modification : non repris ici).
- Articles L312-5-3, L345-2-2- et L345-2-3 du code de l'action sociale et des familles relatifs au PDAHI.

OBJET

Le PDALHPD contribue à garantir le droit au logement par des mesures destinées à permettre à toute personne éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence d'accéder à un logement indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques et de pouvoir disposer, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins (voir fiche repère FSL).
Le PDALHPD inclut un plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile.
LE PDALHPD inclut les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes et des familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, conformément au PDAHI ainsi qu'aux besoins des personnes et familles prises en charge dans des établissements ou services relevant du schéma de l'organisation sociale et médico-sociale prévu par le Code de l'action sociale et des familles. À cette fin, il couvre le dispositif de veille sociale.
Le PDALHPD comprend des mesures destinées à répondre aux besoins d'accompagnement social, d'actions d'adaptation à la vie active et d'insertion professionnelle des personnes et des familles mentionnées au premier alinéa du présent article.
Il inclut deux annexes transmises par le représentant de l'État dans le département :

- le schéma de répartition sociale des dispositifs d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile ainsi que les modalités de suivi de ces dispositifs ;
- le schéma de couverture de l'offre de domiciliation ainsi que ses modalités de suivi et de coordination des acteurs.

Il comprend des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique (3).

(2) Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et décret n°2007-1688 du 29 novembre 2007.
(3) Est en situation de précarité énergétique une 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.

ANNEXES

Annexe 2

PUBLICS VISÉS

Le PDALHPD précise les besoins des personnes en difficulté, en distinguant les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans le logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale. Il prend également en compte des personnes victimes de violences (au sein de leur couple ou de leur famille), menacées de mariage forcé ou contraints de quitter leur logement (après des menaces de violences ou de violences). Le conjoint victime est aussi protégé dans le cas où celui-ci est propriétaire de son logement.
Il accorde une priorité aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne (4).
Le PDALHPD prend également en compte les personnes et familles hébergées dans des établissements ou services sociaux et médico-sociaux (article L.312-4 CASF).

RENOUVELLEMENT OU RÉVISION

Le plan est établi pour une durée maximale de six ans. Il est renouvelé suivant les modalités prévues pour son élaboration.

CONTENU DU PLAN

Le PDALHPD fixe, par secteur géographique, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers. Dans cet esprit,

- il est fondé sur une évaluation territorialisée des besoins des publics visés. Il tient compte notamment du périmètre des EPCI compétents en matière d'habitat (PLH et bassins d'habitat);
- il fixe les objectifs et les actions à mettre en œuvre pour assurer aux personnes et aux familles concernées par le plan, la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale;
- il définit les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logement;
- il fixe les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile; en conséquence, il détermine les modalités de suivi de demandes de logement et d'hébergement, la création et la mobilisation de l'offre adaptée. Il définit également les objectifs de développement ou d'évolution de l'offre existante relevant du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement, l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux ainsi que les modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur réalisation et de leur financement.
- Il précise le cadre de la coopération et de la coordination entre ces partenaires;
- le plan définit les mesures adaptées concernant la prévention des expulsions locatives, l'organisation des acteurs qui y contribuent ainsi que les actions d'enquêtes, de diagnostic et d'accompagnement social, d'hébergement temporaire;
- en matière de lutte contre l'habitat indigne, le plan définit les mesures adaptées pour le repérage et la résorption de logements indignes, de logements non décents, de locaux impropres à l'habitation, des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel ainsi que des actions de diagnostic et d'accompagnement social, d'hébergement temporaire ou de relogement adapté correspondantes;
- il met en place un observatoire de cet habitat indigne;
- les comités responsables des PDALPHD transmettent chaque année au ministre chargé du Logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logement figurant dans cet observatoire ainsi que le nombre de situations traitées dans l'année (pour la Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte et La Réunion, ces informations sont transmises au ministre chargé de l'Outre-mer);
- le plan définit les mesures adaptées à la lutte contre la précarité énergétique;

(4) Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les 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.

- le plan définit les mesures adaptées pour la mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ;
- il définit des mesures adaptées concernant la contribution du FSL aux actions du plan.

LE PDALHPD définit, pour chacun de ces points, la ou les collectivités ou leurs groupements chargés de leur mise en œuvre, dans le respect de leurs compétences respectives, telles que définies par le Code général des collectivités territoriales.

PILOTAGE

Le plan est élaboré et mis en œuvre par l'État et le département. À cet effet, est constitué, un comité responsable du plan, coprésidé par le préfet et le président du Conseil général qui en nomment conjointement les membres. En Ile-de-France, une commission du comité régional de l'habitat est chargée d'assurer la coordination des PDALHPD ainsi que leur évaluation y compris à mi-parcours. Sa composition est fixée par décret en Conseil d'État.

PARTENAIRES DE L'ÉLABORATION DU PLAN - COMPOSITION DU COMITÉ RESPONSABLE DU PLAN

Sont associés à l'élaboration du plan :
- les communes ;
- leurs groupements ;
- autres personnes morales concernées :
  - association d'insertion et de logement des personnes défavorisées, association dont l'un des objets est la lutte contre les exclusions, association de défense des personnes en situation d'exclusion ;
  - organismes qui exercent 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 agréés ;
  - CAF et MSA ;
  - distributeurs d'eau, d'énergie ;
  - opérateurs de services téléphoniques ;
  - bailleurs publics ;
  - bailleurs privés ;
  - collecteurs 1%.

Ces personnes morales peuvent également être associées à la mise en œuvre du plan. Le comité responsable du plan peut confier, pour partie, la mise en œuvre de celui-ci à des instances locales, en tenant compte du périmètre des EPCI compétents en matière d'habitat.

Les acteurs du PDALHPD ont une obligation de confidentialité.

Le plan est adopté conjointement par le président du Conseil général et le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (le conseil départemental d'insertion et le conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement s'agissant des départements d'Outre-mer).Le PDALHPD est rendu public.

MISE EN ŒUVRE - COMPÉTENCES DU COMITÉ RESPONSABLE DU PLAN

Le rôle du comité responsable est chargé du suivi de l'élaboration et de la mise en œuvre du plan. Les missions du comité responsable du plan se déclinent pour chaque domaine d'intervention du plan. La loi ALUR prévoit spécifiquement son rôle pour :
- L'amélioration de la coordination des attributions : il émet un avis sur les accords collectifs locaux (articles L441-1-1 et L441-1-2 du CCH).
- La lutte contre l'habitat indigne
  - il est destinataire de l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents, des mesures de polices arrêtées et constats de non décence effectués par les autorités compétentes et les organismes payeurs des aides locatives ;
  - il met en place un observatoire nominatif des logements indignes et locaux impropre à l'habitation ;
  - il vérifie la cohérence des actions mises en œuvre avec les objectifs fixés par le plan. Les EPCI auxquels le représentant de l'État et le maire délèguent leurs pouvoirs de police, sont chargés de la coordination des mesures correspondantes sur les territoires qui les concernent.

BILAN

Le président du Conseil général présente annuellement au comité responsable du PDALHPD, le bilan d'activités du FSL ainsi que la contribution des services sociaux du Conseil général à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et aux diagnostics sociaux.

ANNEXES

Annexe 3

LE SERVICE INTÉGRÉ D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION (SIAO) APRÈS LA LOI ALUR

La politique prioritaire d'accès au logement, portée par les pouvoirs publics depuis 2009, s'appuie sur la mise en place d'un service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO). L'objectif de ce dispositif opérationnel est d'améliorer l'orientation et la prise en charge des personnes sans abri ou risquant de l'être, et de construire des parcours d'insertion adaptés, grâce à une coordination des acteurs de l'hébergement entre eux et avec les acteurs du logement. Depuis cinq ans, les SIAO se sont mis en place progressivement sur les territoires et de manière diverse. La loi ALUR consacre leur existence au plan législatif et leur donne ainsi un cadre visant une uniformité sur les territoires.

Textes de références

- Code de l'action sociale et des familles : articles L 345-2 à L 345-2-11.

Les mesures issues des textes réglementaires ci-dessous, sont susceptibles d'être adaptées, en application de la loi ALUR (articles 30 à 33). Ce document est donc amené à être mis à jour prochainement pour la partie réglementaire :

- décret n°2010-255 du 11 mars 2010 relatif aux modalités de détermination du nombre de places d'hébergement à atteindre par les communes et au dispositif de la veille sociale ;
- circulaire du 8 avril 2010 relative au service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO), circulaire du 19 mars 2010 relative à la définition d'objectifs pour l'accès au logement des personnes hébergées et à la sortie de l'hiver, circulaire du 7 juillet relative au service intégré d'accueil et d'orientation, circulaire du 19 juillet 2010 relative à l'accompagnement vers et dans le logement,
- circulaire du 18 janvier 2010 relative aux relations entre les pouvoirs publics et les associations.

OBJET

Le SIAO est l'outil de mise en œuvre du dispositif de veille sociale, en charge :

- d'assurer un meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formées par les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à leurs propres moyens à un logement décent ou indépendant ;
- d'améliorer la fluidité entre les secteurs du logement et de l'hébergement.

MISE EN ŒUVRE

Une convention est signée dans chaque département entre l'État et une personne morale pour assurer ce service. Cette convention porte sur :

- les engagements de la personne morale en matière d'objectifs et d'information du représentant de l'État et de coopération avec les SIAO d'autres départements ;
- les modalités de suivi de l'activité du service ;
- les modalités de participation à la gouvernance du SIAO des personnes prises en charge ou ayant été prises en charge ;
- le cas échéant, les modalités d'organisation spécifique compte tenu du contexte local ;
- les financements accordés par l'État.

En Ile-de-France, le représentant de l'État dans la région coordonne l'action des SIAO, dans le cadre d'une conférence régionale. Pour les autres régions métropolitaines, le représentant de l'État dans la région détermine les modalités de coordination des SIAO de chaque département, le cas échéant, dans le cadre d'une conférence régionale.

PUBLICS RELEVANT DU CHAMP D'INTERVENTION DU SIAO

Ce sont des publics en grande difficulté :

- les personnes en attente d'un hébergement ;
- les personnes sans domicile ;
- les publics ayant des difficultés d'accès et de maintien dans le logement visés par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

MISSIONS

- Recenser toutes les places d'hébergement, les logements en résidence sociale, les logements des organismes qui exercent des activités d'intermédiation locative;
- gérer le service d'appel téléphonique;
- veiller à la réalisation d'une évaluation sociale médicale, psychique des bénéficiaires du service, traiter équitablement leurs demandes et faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins, transmises aux organismes susceptibles d'y satisfaire;
- suivre le parcours des personnes prises en charge, jusqu'à stabilisation de leur situation;
- contribuer à l'identification des personnes en demande de logement, si besoin avec accompagnement social;
- assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale et avec les autres acteurs définis par convention;
- produire des données statistiques d'activité de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement;
- participer à l'observation sociale.

DES CONVENTIONS AVEC LES PARTENAIRES

Pour l'exercice de ses missions, le SIAO peut passer convention avec:
- les personnes morales concourant au dispositif de veille sociale;
- les personnes morales assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement et l'accompagnement des personnes relevant du champ de compétence du SIAO;
- les organismes bénéficiant de l'allocation logement temporaire (ALT);
- les organismes qui exercent des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale;
- les logements-foyers accueillant des personnes et familles relevant du champ de compétence du SIAO;
- les résidences hôtelières à vocation sociale, accueillant des personnes relevant du champ de compétence du SIAO;
- les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement, dont le dispositif national d'asile (DNA), les services pénitentiaires d'insertion et de probation, les services de l'aide sociale à l'enfance;
- les bailleurs sociaux;
- les organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage ou de l'ingénierie sociale, financière et technique;
- les collectivités territoriales et leurs groupements;
- les agences régionales de santé, les établissements de santé et médico-sociaux.

LA CONTRIBUTION DES PARTENAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SIAO

Lorsqu'elles bénéficient d'un financement de l'État, les personnes morales assurant un hébergement (sauf DNA) et les organismes bénéficiant de l'ALT:
- mettent à disposition du SIAO leurs places d'hébergement et l'informent des places vacantes ou susceptibles de l'être;
- mettent en œuvre les propositions d'orientation du SIAO et le cas échéant motivent un refus d'admission;
- les personnes morales qui assurent un hébergement peuvent admettre en urgence les personnes en situation de détresse médicale, psychique ou sociale sous réserve d'en informer le SIAO.

Lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'État, les organismes qui exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative, les logements-foyers, les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) qui accueillent des publics relevant du champ d'intervention du SIAO:
- informent le SIAO des logements vacants ou susceptibles de l'être;
- examinent les propositions du SIAO et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres.

DES RÉGLES DE CONFIDENTIALITÉ

Les personnes appelées à intervenir dans l'instruction des demandes de prise en charge, l'évaluation et l'orientation des personnes ayant recours au SIAO sont tenues au secret professionnel (art. 226-13 et 226-14 du Code pénal). Par dérogation, ces personnes peuvent échanger entre elles les informations confidentielles dont elles disposent et qui sont strictement nécessaires à la décision. Ces personnes communiquent aux services chargés de l'instruction des recours DALO, les informations dont elles disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du requérant au regard des difficultés particulières rencontrées pour accéder ou se maintenir dans un logement et à la détermination des caractéristiques du logement répondant à ses besoins et à ses capacités.

ANNEXES

Signification des principaux sigles utilisés dans le commentaire de la loi ALUR

AAH : Allocation adulte handicapé
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement
AFL : Association foncière logement
AFUP : Association foncière urbaine de projet
ALT : Allocation logement temporaire
ANAH : Agence nationale de l'habitat
ANCOLS : Agence nationale de contrôle du logement social
ANIL : Agence nationale d'information sur le logement
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine
APAGL : Association pour l'accès aux garanties locatives
BAR : bail à réhabilitation
CAL : commission d'attribution des logements
CCAPEX : commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives
CCH : Code de la construction et de l'habitation
CGLLS : Caisse de garantie du logement locatif social
CIL : comité interprofessionnel du logement
CNC : Commission nationale de concertation
CRH : Comité régional de l'habitat
COMED : commission de médiation (du Dalo)
CU : Code de l'urbanisme
DAHO : droit à l'hébergement opposable
Dalo : droit au logement opposable
DOM : département d'Outre-mer
DPU : droit de préemption urbain
EPCI : établissement public de coopération intercommunale
EPF : établissement public foncier
EPFL : Établissement public foncier local
FSL : Fonds de solidarité pour le logement
GIE : groupement d'intérêt économique
GIP : groupement d'intérêt public
MIILOS : Mission interministérielle d'inspection du logement social
OIN : Opération d'intérêt national
ORCD : Opération de requalification de copropriétés dégradées
PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PEEC : Participation des employeurs à l'effort de construction
PLH : Programme local de l'habitat
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal
PPGD : Plan partenarial de gestion de la demande
PUP : projet urbain partenarial
ROM : Région d'outre-mer
SEM : Société d'économie mixte
SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation
SNE : Système national d'enregistrement (des demandes de logement social)
UESL : Union des entreprises et des salariés pour le logement
ULS : usufruit locatif social.

Principaux thèmes traités par articles de la loi ALUR

Thème	Articles de la loi
Administration provisoire de la copropriété	64
AFUP (association foncière urbanisme de projet)	163
Agence de la garantie universelle des loyers	23
Aides d'État et Hlm	111
Aires ou parc de stationnement	118, 129, 137,139
Amiante	1
ANCOLS	102
Assurance habitation	1, 21
Attributions	97,98
Autorisation préalable de mise en location	92
Autorisation temporaire de changement d'usage	16
Bail à réhabilitation	68
Bail glissant	41
Biens sans maître	152
Boni de liquidation d'un OPH	114
Boni de liquidation d'une société Hlm	111
CAL numérique	98
Carence de la copropriété	69,72
Compte séparé de la copropriété	55
Contrat de développement territorial et Grand Paris	166
CCAPEX	27,28
Cession d'actions de sociétés Hlm	111
CGLLS	102, 119
Colocation Hlm	9
Comité d'orientation du SNE	97
Commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières	24
Communauté de communes ou d'agglomération et PLU communautaire	136
Compétences Hlm	103, 106,149, 160, 167
Complément de loyer exceptionnel*	6
Conférence intercommunale du logement	97
Convention de délégation de compétence en matière de politique du logement	122
Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières	24
Constructibilité limitée	140
Coopératives d'habitants	47
Copropriété	52 à 61, 63 à 74
COS (suppression en PLU)	157
Cotation de la demande de logement social	97
Cotisation Hlm finançant l'ANCOLS	102
DAHO et Dalo	41 à 43
Déclaration de mise en location	93
Délai de préavis	2
Délégation de compétence en matière de politique du logement	122
Densification	157, 158
Détecteur de fumée	3
Dispositif de gestion partagée de la demande de logement social	97

** non applicable en Hlm*

ANNEXES

Principaux thèmes traités par articles de la loi ALUR

Thème	Articles de la loi
Division en volumes	59,64
Domiciliation	21
Dossier de diagnostic technique du bailleur	1
Dossier unique de demande de logement social	97
Droit de préemption urbain et droit de préemption en ZAD	149
Droit de préemption du locataire	5
Droit de priorité	160
Etablissement public foncier (EPF)	66,144, 146
Expropriation des parties communes de la copropriété	72
Fonds de solidarité pour le logement (FSL)	35, 36
Fonds de travaux en copropriété	58
Garantie universelle des loyers (GUL)	8
GIP gérant le SNE	97
Habitat indigne	14
Habitat informel	14
Illégalité d'un document d'urbanisme	137
Livret A	109
Location choisie	97
Lotissement	159
Loyer de référence, loyer de référence majoré, loyer de référence minoré*	6
Mutualisation financière entre organismes Hlm	120, 121
Observatoires locaux des loyers*	6
Opération d'aménagement et décote sur le prix de cession	160
Opération de requalification de copropriétés dégradées	65
Organisme de foncier solidaire	164
Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser	139
PDALHPD	33,34
PEEC	123
Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD)	97
Plan de secteur	137
PLH	122, 137
PLU, PLUI	136, 137, 157,158
Permis de construire	134
Précarité énergétique	34
Prévention des expulsions	27,28
Professions de l'immobilier	24
Projet d'intérêt majeur (PIM)	168
PTZ +	117
Rattachement d'un OPH	114
Registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires	52
Règles relatives à l'aspect extérieur des constructions	157, 158
Résidence universitaire à caractère social	13
Résidences mobiles ou démontables	132
Restitution des clefs par le locataire	6
Restitution du dépôt de garantie par le bailleur	6

** non applicable en Hlm*

Principaux thèmes traités par articles de la loi ALUR

Thème	Articles de la loi
Sanctions applicables aux organismes Hlm	102
SCOT, « inter-SCOT »	129,131, 138
Secteurs d'information sur les sols	173
SEM de construction et de gestion de logements sociaux	111
Séparation de couples et plafond de ressources	97
Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)	30, 31,32
SLS	99
Service national d'enregistrement (SNE)	97
SIG Hlm	103
Société coopérative d'habitants	47
Société d'attribution et d'autopromotion	47
Société de tiers financement	124
Société d'habitat participatif	22
Surendettement	28
Système national d'enregistrement (SNE)	97
Transfert par la CGLLS à l'USH et aux Fédérations des données des organismes Hlm	120
Transmission du patrimoine d'une SAHLM à une SEM	111
Usufruit locatif social	68, 103
Vente d'un lot de copropriété	54
Vente Hlm	102, 114, 117, 149
ZAD	149

** non applicable en Hlm*