adil du Tarn

Habitat Actualité

Numéro spécial
Février 2017

Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (loi du 27.01.17 : JO du 28.01.17)

ADIL 81 - *Résidence Leclerc - 3 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI*
☎ 05.63.48.73.80 - Fax : 05.63.48.73.81 - mail : adil81@wanadoo.fr - Site web : adiltarn.org

Sommaire

INTRODUCTION

CHAPITRE I - AMÉLIORER L'ÉQUITÉ ET LA GOUVERNANCE TERRITORIALE DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX 1

1. Attribution des logements sociaux (art. 70, 72, 73 à 75) 1
2. Gestion des demandes de logements sociaux (art. 70, 76 à 78) 6
3. DALO (art. 70) 9
4. Autres mesures (art. 70, 71 et 147) 9

CHAPITRE II - FAVORISER LA MOBILITÉ DANS LE PARC SOCIAL ET L'ACCÈS DES MÉNAGES DÉFAVORISÉS AUX QUARTIERS ATTRACTIFS 10

1. Convention d'utilité sociale (CUS) (art. 81 et 83) 10
2. Politique des loyers du parc social (art. 81) 11
3. Supplément de loyer de solidarité (SLS) (art. 82) 13
4. Droit au maintien dans les lieux (art. 82, 88 et 89) 14
5. Location et dispositions propres au parc social (art. 79 et 81) 16
6. Vente du parc social : procédure renforcée pour les cessions importantes (art. 84) 16
7. Mesures de simplification administrative pour les collectivités territoriales en matière de logement (art. 85) 17
8. Autre mesure (art. 86) 17

CHAPITRE III - RENFORCER LA DÉMOCRATIE DANS LE LOGEMENT SOCIAL (ART. 92 À 96) 18

CHAPITRE IV - MIEUX RÉPARTIR L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL SUR LES TERRITOIRES ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES STRATÉGIES FONCIÈRES 19

1. Dispositions relatives à la loi SRU (art. 97 à 99 et 101) 19
2. Lutte contre l'habitat indigne (art. 104 à 108) 24
3. Opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (art. 103) 26
4. Développement des stratégies foncières au niveau local (art. 102) 27
5. Dispositions liées à l'urbanisme et la construction (art. 111 et 118) 28

CHAPITRE V - MESURES DE SIMPLIFICATION 29

1. Rapports locatifs : modifications apportées à la loi du 6 juillet 1989 (art. 120, 121 et 146) 29
2. Prévention des expulsions (art. 143 et 152) 30
3. Résidences universitaires/logement des jeunes en formation dans le parc social (art. 123) 31
4. Mesures relatives à la copropriété (art. 122, 125, 129 et 133) 31
5. Professionnels soumis à la loi Hoguet : élargissement des missions du CNTGI (art. 124) 33
6. Mesures relatives au bail réel solidaire (art. 117 et 139) 34
7. Fonctionnement de l'ANCOLS et de la CGLLS (art. 135) 34
8. Accueil des gens du voyage (art. 147 à 150) 36
9. Autres mesures (art. 117, 127 et 141) 37

Introduction

La loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté a été promulguée le 27 janvier 2017.

Cette loi fait suite aux décisions des comités interministériels « Égalité et Citoyenneté » des 6 mars et 26 octobre 2015, qui ont conduit le Gouvernement à présenter le 13 avril 2016 un projet de loi visant à « rassembler tous les Français autour des valeurs de la République et pour faire progressivement tomber les barrières auxquelles est confrontée une partie de la population dans ses conditions de vie » *(cf. communiqué de presse du 13 avril 2016).*

La loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté comporte 224 articles répartis en trois titres dont le second porte sur le logement.

Dans son **titre I, intitulé « Émancipation des jeunes, citoyenneté et participation »**, la loi crée les conditions de la généralisation d'une culture de l'engagement citoyen tout au long de la vie et renforce la priorité en direction de la jeunesse portée par le Gouvernement. À cette fin, elle met notamment en œuvre le « parcours citoyen généralisé », la généralisation du service civique et la réserve citoyenne tout au long de la vie.

Le **titre III intitulé « Pour l'égalité réelle »** comporte différentes mesures qui visent à la mise en œuvre des politiques publiques dans les quartiers prioritaires, à la diversification de l'accès à la fonction publique, à la priorité donnée à l'accès à la langue française ainsi qu'à la lutte contre le racisme et les discriminations.

La présente publication s'attache à décrire les mesures contenues dans **le titre II, intitulé « Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat »**. Il comprend notamment des mesures dans le domaine du logement social afin de « favoriser le vivre-ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale ».

Il comporte cinq chapitres intitulés :
- Chapitre I : Améliorer l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux ;
- Chapitre II : Favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs ;
- Chapitre III : Renforcer la démocratie dans le parc social ;
- Chapitre IV : Mieux répartir l'offre de logement social sur les territoires et favoriser le développement des stratégies foncières ;
- Chapitre V : Mesures de simplification.

À noter en particulier les mesures qui prévoient :
- l'obligation d'attribuer 25 % des logements en-dehors des quartiers en politique de la ville aux 25 % de ménages les plus pauvres ;
- l'obligation pour l'ensemble des réservataires de logement de consacrer 25 % de leurs attributions aux publics prioritaires ;
- la mise en place d'une nouvelle politique des loyers permettant de décorréler les loyers du financement d'origine pour contribuer à l'objectif de mixité sociale ;
- des obligations de transparence concernant les critères d'attributions et une clarification des critères de priorités pour accéder à un logement social ;
- des adaptations de la loi SRU et des évolutions en matière d'urbanisme dans la continuité de la loi ALUR concernant les documents stratégiques de programmation de l'aménagement.

D'autres mesures concernent notamment les rapports locatifs (simplification du formalisme du cautionnement pour les personnes morales), la prévention des expulsions (modalités de transmission aux CCAPEX par voie électronique), la copropriété (registre national des copropriétés et administration provisoire), les professionnels de l'immobilier (élargissement des missions du CNTGI aux fonctions disciplinaires), la lutte contre l'habitat indigne et l'accueil et l'habitat des gens du voyage.

Après l'examen par le Conseil constitutionnel qui, dans sa décision du 26 janvier, a globalement validé les dispositions qui lui étaient soumises, la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté a été publiée au Journal officiel le 28 janvier 2017.

À l'exception des mesures dont l'application nécessite la publication de textes réglementaires ou dont l'entrée en vigueur est différée, les dispositions faisant l'objet de la présente analyse sont entrées en vigueur le 29 janvier 2017.

CHAPITRE I – Améliorer l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux

Ce chapitre vise à renforcer la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat en réformant les dispositifs d'attribution des logements sociaux.

Il précise les objectifs et les critères d'attribution, redéfinit la liste des personnes prioritaires, instaure une obligation d'attribuer un nombre minimum de logements à des ménages aux revenus très modestes en dehors des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), met en place un taux minimal d'attributions à des ménages bénéficiaires du DALO ou prioritaires pour les contingents de logements réservés, modifie la composition et le fonctionnement des Commissions d'attribution de logements sociaux (CAL) et renforce les pouvoirs du préfet en cas de non-respect des règles d'attribution de logements sociaux.

Les conférences intercommunales du logement sont rendues obligatoires pour les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dans le périmètre desquels devront être réalisées les obligations de mixité sociale. Le « numéro unique » est délivré à l'échelle nationale par le Système national d'enregistrement (SNE) et la cotation de la demande encadrée. Des dispositions concernent également le DALO, l'information des demandeurs de logement social et l'enquête sur l'occupation du parc social.

1. Attribution des logements sociaux (art. 70, 72, 73 à 75)

Objectifs et priorités des attributions

Objectifs des attributions
(EC : art. 70, I / CCH : L.441)

L'attribution des logements sociaux poursuit plusieurs objectifs : participer à la mise en œuvre du droit au logement, favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers. La loi Égalité et Citoyenneté précise que la mixité sociale des villes et des quartiers doit permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des QPV.

La diversité de la demande constatée localement doit être prise en compte.
Les réservataires de logements locatifs sociaux comme les collectivités territoriales concourent à la réalisation de ces objectifs.

Les bailleurs sociaux, pour remplir ces objectifs, peuvent pratiquer des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles.

La préférence communale comme seul motif de non attribution d'un logement est interdite. L'article L.441 du Code de la construction et de l'habitation précise désormais que l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à lui seul le motif de la non-attribution d'un logement.

Critères d'attribution
(EC : art. 70, I / CCH : L.441-1)

Pour l'attribution des logements sociaux, il est tenu compte du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions actuelles de logement du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Est ajouté à cette liste un nouveau critère de priorité : la mobilité géographique liée à l'emploi.

Concernant le niveau des ressources, il est pris en compte pour l'attribution d'un logement, le cas échéant, le montant de l'Aide personnelle au logement (APL ou AL) à laquelle le ménage peut prétendre.

Personnes prioritaires
(EC : art. 70, I / CCH : L.441-1)

La liste des personnes prioritaires est modifiée. Les critères généraux de priorité font l'objet d'une réécriture en incluant ceux prévus par la loi DALO (loi n°2007-290 du 5.3.07) et la loi Besson (loi n°90-449 du 31.5.90). Une exception est toutefois maintenue : toutes les personnes handicapées restent prioritaires pour l'attribution d'un logement (CCH : L.441-1), alors qu'elles ne peuvent demander le bénéfice du DALO que si leur logement est sur-occupé ou ne répond pas à tous les critères de décence.

Les logements sont attribués prioritairement à des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO, ainsi qu'aux catégories de personnes suivantes :
- en situation de handicap telle que définie à l'article L.114 du Code de l'action sociale et des familles, ou aux familles ayant à leur charge une telle personne ;

- mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence. Les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale sont ajoutées à cette catégorie ;
- hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, la condition liée au fait qu'elles soient mal logées n'étant plus nécessaire) ;
- vivant maritalement ou liées par un PACS et justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un PACS bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. Les personnes menacées de mariage forcé sont ajoutées à cette catégorie ;
- engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle (CASF : L.121-9) ;
- victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme (CP : 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10).

La loi Égalité et Citoyenneté ajoute les catégories de personnes suivantes :
- sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (CASF : L.312-1 9°) ;
- exposées à des situations d'habitat indigne ;
- ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- menacées d'expulsion sans relogement.

Prise en compte des critères de priorité

(EC : art. 70, I / CCH : L.441-1)

Cet article précise que les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux doivent prendre en compte :
- les décisions favorables des commissions de médiation DALO et les critères de priorité ;
- le montant de l'APL ou de l'AL avec application de la méthode de calcul du taux d'effort.

Les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publiques les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions d'attribution, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées.

Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), la convention intercommunale d'attribution (pour Paris, la convention d'attribution) et les accords collectifs intercommunaux et départementaux, déterminent les conditions dans lesquelles ces critères de priorité sont pris en compte dans les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Attributions et mixité sociale

(EC : art. 70, I / CCH : L.441-1, L.441-1-1 et L.441-1-5)

L'étude d'impact du projet de loi Égalité et Citoyenneté indique que les attributions aux ménages demandeurs de logement social les plus modestes sont plus fréquemment localisées dans les quartiers en difficulté. Proportionnellement, le parc social le mieux situé bénéficie moins aux ménages les plus pauvres.

La loi vise à améliorer l'accès de ces ménages au parc social situé hors des QPV. Ainsi, des règles particulières sont instaurées sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un Programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV. Sont également concernés par ces mesures Paris et les Établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris.

Au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV, sont consacrées par les bailleurs sociaux :
- aux demandeurs du 1er quartile. Il s'agit des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé des 25 % de demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social enregistrés dans le SNE. Les demandeurs pris en compte sont ceux situés sur le territoire de l'EPCI ou, en Ile-de-France, sur le territoire de la région ;
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Les conférences intercommunales du logement et pour Paris, la conférence du logement, ont la possibilité, en fonction de la situation locale, d'adapter ce taux minimal de 25 % d'attributions de logements sociaux (taux révisé tous les trois ans en fonction de l'évolution de la situation locale).

Afin de favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc concerné, la convention intercommunale d'attribution ou, pour Paris, la convention d'attribution, fixe la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions à réaliser sous réserve que le taux applicable au territoire concerné soit globalement respecté. Elle tient compte de l'occupation sociale de leur patrimoine respectif. L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement ou pour Paris, à la conférence du logement.

Les bailleurs peuvent adapter leur politique des loyers pour remplir ces objectifs de mixité. Lorsque l'objectif d'attribution fixé pour chaque bailleur n'est pas atteint, le préfet procède à l'attribution aux publics concernés

d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer sur les différents contingents.

Les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application seront précisées par décret.

L'État publiera annuellement des données statistiques relatives à l'application de ces dispositions à l'échelle de chaque EPCI concerné, de la commune de Paris et de chaque EPT de la métropole du Grand Paris.

Dispositions relatives aux attributions pour les réservations des logements

Tous les réservataires de logements locatifs sociaux concourent à la réalisation des objectifs d'attribution définis à l'article L.441 du Code de la construction et de l'habitation et contribuent au logement des ménages prioritaires.

Réservations de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales

(EC : art. 70, I / CCH : L.441-1)

Les organismes d'HLM peuvent en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière contracter des obligations de réservations des logements sociaux, lors de la mise en location initiale et ultérieure au profit d'une collectivité locale.

La loi Égalité et Citoyenneté précise que la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales doit attribuer annuellement au moins 25 % des logements réservés aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ou à défaut, aux personnes définies comme prioritaires (au sens de l'article L.441-1 du CCH).

En cas de manquement du bailleur à cette obligation, le préfet procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements réservés par la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales concerné.

Réservations d'Action Logement et de l'Association foncière logement (AFL)

(EC : art. 74 / CCH : L.313-26-2 et L.313-35)

L'obligation d'Action Logement et de l'AFL de consacrer 25 % de leurs attributions à l'ensemble des publics salariés ou demandeurs d'emploi bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO est étendue à tous ceux considérés comme prioritaires au sens de l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Précédemment, seules les personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale étaient prises en compte en plus des bénéficiaires du DALO.
Les modalités d'application de ces attributions sont réglées par un accord conclu avec le préfet.
En cas de manquement à ces obligations, le préfet a la possibilité de se substituer à Action Logement ou à l'AFL afin de procéder aux attributions manquantes. Ces dernières sont imputées sur les logements réservés d'Action Logement ou de l'AFL.

Réservations préfectorales

(EC : art. 70, I / CCH : L.441-1)

Pour les logements du contingent préfectoral destinés aux personnes prioritaires, si l'organisme refuse de loger le demandeur, le préfet qui a désigné ce dernier procède à l'attribution d'un logement sur ses droits de réservation. Jusque-là, le préfet pouvait le faire uniquement pour les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO et pour les occupants devant être relogés au titre de l'habitat indigne.

La possibilité donnée au préfet de déléguer au maire ou au président de l'EPCI tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie est supprimée. La possibilité de déléguer ce contingent aux EPCI délégataires des aides à la pierre est maintenue mais de manière optionnelle (CCH : L 301-5-1). Elle est également possible pour la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d'Aix-Marseille Provence.

Logements non réservés

(EC : art. 70, I / CCH : L.441-1)

Au moins 25 % des attributions annuelles de logements non réservés, ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué, sont destinées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes définies comme prioritaires (au sens de l'article L.441-1 du CCH). En cas de manquement d'un bailleur social à cette obligation, le préfet procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire.

Dérogation à la règle de la répartition à parts égales du contingent communal entre le maire de la commune et les maires d'arrondissement

(EC : art. 73 / CGCT : L.2511-20)

Cette mesure rétablit au niveau législatif, la disposition règlementaire de l'article 11 du décret du 6 septembre 1983, déclarée illégale par le Conseil d'État dans un arrêt du 20 novembre 1989 et abrogée par la suite.

À Paris, Lyon et Marseille, les modalités de répartition du contingent communal entre le maire de la commune et les maires d'arrondissement prévoient qu'ils attribuent chacun pour moitié les logements

relevant du contingent communal et qui sont situés dans l'arrondissement.
Par dérogation, le conseil municipal est autorisé à fixer, après avis des conseils d'arrondissement, une liste de relogements prioritaires donnant lieu à l'attribution de logements par le maire de la commune. La part de ces logements ne peut porter dans chaque arrondissement sur plus de 50 % des logements dont l'attribution relève de la commune.

Sont considérés comme des relogements prioritaires, les relogements « rendus nécessaires en cas de péril, de sinistre ou de catastrophe, par l'exécution d'une opération de résorption de l'habitat insalubre, de rénovation, de réhabilitation ou de démolition, ou par l'exécution de toute opération à caractère culturel ou par les mutations proposées par les bailleurs sociaux au sein de leur parc ».

Accord collectif départemental et intercommunal

(EC : art. 70, I / CCH : L.441-1-1, L.441-1-2)

L'EPCI compétent en matière d'habitat et doté d'un PLH peut proposer aux organismes sociaux disposant d'un patrimoine locatif social sur son territoire de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal. L'article L.441-1-1 est modifié afin de permettre à la métropole du Grand Paris de conclure avec les organismes d'HLM un tel accord au niveau des EPT.

Le préfet conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département.
Les deux articles sont complétés afin de préciser que l'accord définit, pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO et aux personnes définies comme prioritaires (au sens de l'article L.441-1 du CCH).

Conférences du logement et conventions intercommunales d'attribution

(EC : art. 70, I / CCH : L.441-1-5 et L.441-1-6)

Conférences du logement

Les conférences intercommunales du logement sont rendues obligatoires pour les EPCI dans le périmètre desquels devront être réalisées les obligations de mixité sociale (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, al. 20) ainsi que pour les EPT de la métropole du Grand Paris. Une conférence du logement doit être mise en place à Paris.

Cette conférence rassemble, outre les maires des communes, membres de l'établissement et le préfet, des représentants :
- des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné,
- du département,
- de tout organisme titulaire de droits de réservation,
- des associations locales de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation,
- des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage,
- des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées,
- des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement,
- des personnes défavorisées.

Elle est coprésidée par le préfet et par le président de l'EPCI (ou pour Paris, le maire ou le président du conseil de territoire de l'EPT de la métropole du Grand Paris).

La conférence doit définir des orientations relatives aux attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social qui seront inscrites dans une convention d'attribution.

Ces orientations précisent :
- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire concerné pour les attributions de logements sociaux, en tenant compte de la situation des QPV et dans le respect du principe du droit au logement (CCH : L.300-1), des critères d'attribution (CCH : L.441-1) et de la procédure du DALO (CCH : L.441-2-3). Dans les QPV, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs est défini. À défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 % (cf. § Prise en compte de la mixité sociale) ;
- le taux minimal des attributions annuelles à réaliser, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV ;
- les objectifs de relogement des personnes définies comme prioritaires (au sens de l'article L.441-1 du CCH), ou déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des opérations de renouvellement urbain.

Ces orientations peuvent prévoir des catégories de demandeurs ou de logements et des secteurs pour lesquels les logements disponibles réservés ou non font l'objet d'une désignation de candidats d'un commun accord entre les bailleurs, les réservataires et l'EPCI (pour Paris la commune ou l'EPT de la Métropole du Grand Paris).

La conférence est associée au suivi de la mise en œuvre, sur le ressort territorial concerné, de la convention d'attribution, du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) et des systèmes de cotation ou de location voulue, ainsi que des conventions passées dans le cadre du PPGDLSID.
Dans chaque QPV, une commission (pré-commission d'attribution) est chargée de désigner les candidats pour l'attribution des logements disponibles, selon des modalités définies par la convention d'attribution (cf. § Commission d'attribution de logements sociaux).

Convention d'attribution

La convention d'attribution intercommunale (ou pour Paris, la convention d'attribution) définit, le cas échéant, en cohérence avec les objectifs du contrat de ville à laquelle elle est alors annexée et en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

- pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire concerné, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser ;
- pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiaires du DALO et à des personnes répondant aux critères de priorité, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à sa mise en œuvre ;
- pour chaque bailleur, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial et pour les autres signataires, les engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents objectifs ;
- les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- enfin, les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions d'attribution et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Le respect de ces engagements fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence du logement.

La convention d'attribution est soumise pour avis au comité responsable du PDALHPD et à la conférence intercommunale du logement (pour Paris, à la conférence du logement). Si ces avis n'ont pas été rendus dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la convention, ils sont réputés favorables.

Agréée par le préfet, cette convention remplace l'accord collectif intercommunal, l'accord collectif départemental pour le territoire concerné et la convention d'équilibre territorial prévue par l'article 8 de la loi Lamy du 21 février 2014.

Les EPCI, les ETP de la métropole du Grand Paris ou la commune de Paris auront deux ans pour mettre leurs documents en conformité avec la présente loi (art. 70 / loi n°90-449 dite Besson du 31.5.90).

La convention prévoit la création d'une commission de coordination, présidée par le président de l'EPCI, le maire de Paris ou le président du conseil de territoire de l'EPT de la métropole du Grand Paris.

Cette commission est composée du préfet, des maires des communs membres de l'EPCI ou de l'EPT de la métropole du Grand Paris, des maires d'arrondissement de la commune de Paris ou de leurs représentants, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné, du département, des titulaires de droits de réservation et des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département.

Cette commission peut avoir pour mission d'examiner les dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire concerné. La commission se dote d'un règlement intérieur.

Au terme d'un délai de six mois à compter de la proposition présentée, si un bailleur social refuse de signer la convention, le préfet lui désigne des personnes à reloger et fixe le délai dans lequel il est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur les droits de réservation des différents contingents, dont les logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine locatif social de ce bailleur au regard de l'objectif de diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Cette mesure s'applique jusqu'à la signature, par le bailleur, de la convention.

En cas de manquement d'un bailleur social aux engagements qu'il a pris dans le cadre de la convention, le préfet peut procéder à l'attribution d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer aux personnes à loger, après consultation des maires des communes d'implantation des logements. Ces attributions s'imputent dans les conditions précitées.

Si l'organisme bailleur fait obstacle aux attributions prononcées par le préfet, celui-ci après une tentative de conciliation suivie au besoin d'une mise en demeure, désigne, pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme (dans les conditions du dernier alinéa de l'article L.441-1-3).

Commissions d'attribution de logements sociaux (CAL)

(EC : art. 75 / CCH : L.441-2)

Organisation et fonctionnement des CAL

Chaque organisme d'HLM est tenu de créer une CAL chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif. Elle comprend six membres représentant

l'organisme d'HLM qui élisent en leur sein un président.
Une CAL peut être créée sur demande d'un EPCI dans le périmètre duquel devront être réalisées les obligations de mixité sociale (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, al. 20), d'un EPT de la métropole du Grand Paris ou de la commune de Paris lorsque, sur le territoire concerné, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.
En dehors de ce cas, la possibilité pour une commune de demander la création d'une CAL est supprimée.
Dans chaque QPV, une commission (pré-commission d'attribution) composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du président de l'EPCI ou du président du conseil de territoire de l'EPT de la métropole du Grand Paris, ou de leurs représentants, est chargée de désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles, selon des modalités définies par la convention d'attribution (CCH : L.441-1-5).
La commission doit attribuer les logements dans le respect des objectifs et des priorités définis par la loi (cf. § Objectifs et priorités pour les attributions de logements sociaux).

Composition et pouvoirs des CAL

La composition de la CAL est modifiée. Les nouveaux membres sont :
- les réservataires non membres de droit qui peuvent siéger avec voix consultative pour l'attribution de logements pour lesquels ils disposent de contrats de réservation (pour que cette proposition soit applicable, l'article R.441-9 du CCH doit être mis à jour via un décret en Conseil d'État) ;
- le préfet, ou son représentant, membre de droit de la commission (auparavant, il assistait sur sa demande aux réunions) ;
- outre les EPCI compétents en matière de PLH, les EPT de la métropole du Grand Paris, membres de droit.

Lorsque l'EPCI ou l'EPT de la métropole du Grand Paris sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement et adopté le PPGDLSID, le président de cet EPCI ou EPT, et non le maire, dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. À défaut, c'est le maire de la commune où se situent les logements à attribuer qui dispose d'une voix prépondérante.

Dématérialisation des CAL

La loi ALUR autorise à titre expérimental la possibilité pour les CAL de prendre une forme numérique dans les communes non assujetties à la taxe annuelle sur les logements vacants. La durée de l'expérimentation, initialement prévue pour trois ans, est portée à six ans.

Motif de refus d'attribution d'un logement social

(EC : art. 72 / CCH : L.441-2-2)

Le rejet d'une demande d'attribution est notifié au demandeur dans un document qui indique le ou les motifs de refus. Parmi ces motifs de refus, figure le fait d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités.
Un nouveau motif de refus est instauré : le fait d'être propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé.

Application des dispositions relatives à l'attribution des logements sociaux à la métropole de Lyon

(EC : art. 70 I 8°/ CCH : L.441-1-7)

Sont applicables à la métropole de Lyon les dispositions suivantes du CCH :
- L.441-1 : critères d'attribution des logements sociaux et obligations de mixité sociale,
- L.441-1-1 : accord collectif intercommunal,
- L.441-1-5 : conférence intercommunale du logement,
- L.441-1-6 : convention intercommunale d'attribution,
- L.441-2 : commission d'attribution,
- L.441-2-1 : gestion des demandes de logements sociaux,
- L.441-2-3-2 : association des EPCI à l'information relative au DALO,
- L.441-2-5 : compte rendu de l'attribution des logements sociaux aux EPCI une fois par an,
- L.441-2-7 : participation des EPCI à la mise en place d'un dispositif de gestion partagée des dossiers,
- L.441-2-8 : élaboration d'un PPGDLSID.

Les dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté relatives aux attributions sont d'application immédiate. Un décret actualisera les dispositions réglementaires en conséquence.

2. Gestion des demandes de logements sociaux (art. 70, 76 à 78)

Enregistrement des demandes de logements sociaux

(EC : art. 70 et 76 / CCH : L.441-2-1 et L.472-3)

Un fondement législatif est donné aux dispositions réglementaires relatives à la création de système particulier de gestion de la demande de logement social. Cette possibilité est désormais inscrite à l'article L.441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation. Dès réception, chaque demande fait l'objet d'un enregistrement dans le SNE ou, dans des systèmes particuliers de traitement automatisé. Ce dernier doit être agréé par le préfet du département

ou, en Ile-de-France, par le préfet de région. Ce système doit couvrir tout le territoire du département ou, en Ile-de-France, celui de la région.
Les demandes sont enregistrées par un numéro unique délivré au niveau national et non plus au niveau départemental ou régional pour l'Ile-de-France. L'attribution d'un numéro unique devrait permettre de diminuer les phénomènes de double compte.
Une fois la demande enregistrée, une attestation est remise au demandeur. Elle fait courir les délais à partir desquels celui-ci peut saisir la commission de médiation dans les départements ou, pour l'Ile-de-France, dans la région où sont situées les communes qui figurent dans sa demande de logement social, telle qu'enregistrée dans le SNE.
La situation des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain doit être enregistrée d'office par leurs actuels bailleurs dans le SNE sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur (ceci afin que la réalisation des objectifs d'attributions de 25 % puisse faire l'objet d'un suivi via le SNE).

Dispositions relatives à la gestion de la demande de logement social

(EC : art. 77 / CCH : L.441-2-6, L.441-2-7 et L.441-2-8)

Dispositif de gestion partagée des dossiers de demandes de logement social

(EC : art. 77 / CCH : L.441-2-7)

L'obligation de mise en place d'un dispositif de gestion partagée des dossiers de demandes de logement social s'impose aux seuls EPCI dans le périmètre desquels devront être réalisées les obligations de mixité sociale (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, al. 20) et non plus à tous les EPCI dotés d'un PLH approuvé. Elle s'impose également à Paris et aux EPT du Grand Paris.
Elle peut être considérée comme remplie, non seulement en cas d'adhésion à un dispositif départemental ou régional, mais également en cas d'adhésion à un dispositif national.

Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID)

(EC : art. 77 / CCH : L.441-2-8)

Comme pour le dispositif de gestion partagée, la loi restreint aux seuls EPCI dans le périmètre desquels devront être réalisées les obligations de mixité sociale (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, al. 20) l'obligation de mettre en place un PPGDLSID. Cette obligation s'impose également à Paris et aux EPT de la métropole du Grand Paris.
Sont désormais associés à son élaboration :
- les communes membres,
- un représentant des organismes bailleurs, un représentant des SEM de construction et de gestion de logements sociaux mentionnées à l'article (CCH : L.481-1) et un représentant de la société Action Logement Services (CCH : L.313-19), ces deux derniers étant ajoutés par la loi Égalité et Citoyenneté.

Le Plan doit, au nombre des actions à mener, prévoir un système de qualification de l'offre de logements sociaux du territoire en fonction d'indicateurs qu'il a fixés. Il doit également prévoir les moyens à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés.

Cotation de la demande

(EC : art. 77 / CCH : L.441-2-8)

En outre, la loi prévoit d'encadrer la mise en place d'un système de cotation de la demande. Ainsi, ce système doit respecter les critères et priorités définis à l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation et le PPGDLSID doit préciser les conséquences d'un refus de logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur sur la cotation de sa demande.

Information des demandeurs

(EC : art. 77 / CCH : L.441-2-6)

Dans le cadre de l'information délivrée au demandeur de logement social, il est prévu que ce dernier bénéficie d'un droit à l'information sur les données le concernant et sur les principales étapes de traitement de sa demande.
Cette information est complétée : il est en droit de connaître les conditions dans lesquelles est effectuée la désignation de sa demande en vue de son passage devant la CAL et lorsque le système de cotation de la demande est mis en place, les critères de cotation, leurs modalités de pondération ainsi que la cotation de sa demande.

Location « voulue »

(EC : art. 77 / CCH : L.441-2-8)

En cas de recours à un système de location « voulue » (antérieurement « choisie »), définie comme un système « impliquant que les logements disponibles sur le territoire de l'établissement soient portés à la connaissance du public, avec leur description et leurs conditions d'accès, sur un support commun », il est précisé que :
- les bailleurs sociaux et les réservataires sont tenus de prendre les dispositions nécessaires à la mise en œuvre du système ;
- la commission d'attribution doit prendre en compte les choix des demandeurs lors des désignations des demandes à examiner et dans ses décisions d'attribution ;
- une information est délivrée au public et aux demandeurs de logement social sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information ;
- le Plan doit prévoir les modalités d'évaluation de ce système.

Par ailleurs, les organismes d'HLM et les SEM de construction et de gestion de logements sociaux doivent publier la liste des logements vacants au plus tard le 1er janvier 2020 avec leur description et leurs conditions d'accès. Cette obligation est réputée

remplie s'ils adhèrent à un dispositif départemental, régional ou national répondant aux conditions fixées par le présent article (CCH : L.441-2-8).
Enfin, les conseils de la métropole du Grand Paris ne peuvent plus déléguer aux conseils de territoire la compétence pour conclure les conventions précitées, contrairement aux métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille Provence.

Traitement des données de l'enquête sur l'Occupation du parc social (OPS)

(EC : art. 78 / CCH : L 411-10 et L.442-5)

Cet article étend le contenu du Répertoire de logements locatifs sociaux (RPLS) aux données relatives aux locataires, renforce les sanctions applicables en cas de non-respect de transmission par les bailleurs sociaux des données concernant leurs locataires et précise les modalités de traitement des données de l'enquête sur l'occupation du parc social.

Aux fins d'informer le Parlement sur les données du logement social, les organismes d'HLM communiquent les renseignements statistiques nécessaires au préfet après avoir procédé à une enquête auprès de leurs locataires. Dans le cadre cette enquête, la transmission par chaque occupant majeur de son avis d'imposition ou de non-imposition sur l'impôt sur le revenu à son bailleur est rendue obligatoire. Il en est de même de la transmission du numéro d'immatriculation au répertoire national d'identification des personnes physiques de chaque occupant majeur (numéro INSEE) si l'organisme en formule la demande.

Les informations du répertoire relatives à chaque logement situé sur leur territoire sont communiquées par le préfet de région au préfet de département, au conseil départemental ayant conclu la convention au titre de l'article L.301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation, aux EPCI dans le périmètre desquels devront être réalisées les obligations de mixité sociale (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, al. 20), à la commune de Paris, aux EPT de la métropole du Grand Paris, aux EPCI ayant conclu une convention (CCH : L.301-5-1 ou CGCT : L.5219-1 VI et VII, L.5218-2 II et L.5217-2 III), à la métropole de Lyon (CGCT : L.3641-5).
À leur demande, ils obtiennent, auprès du préfet de région, communication des informations rendues anonymes relatives aux occupants des logements situés sur leur territoire.
À leur demande, les communes, les EPCI compétents en matière d'habitat et les départements obtiennent, auprès du préfet de région, communication des informations du répertoire, relatives à chaque logement situé sur leur territoire.
La loi renforce la sanction applicable en cas de non-respect de l'obligation de transmettre les données nécessaires au RPLS. L'amende fixée actuellement à 100 € par tranche de 100 logements pour lesquels les informations ne sont pas transmises ou resteraient manifestement erronées, est portée à 1 000 € par logement. Par ailleurs, l'amende est recouvrée au profit du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) créé par la loi de finances pour 2016.

L'exploitation des données du répertoire et la diffusion du résultat des travaux d'exploitation sont confiées au Groupement d'intérêt public (GIP) chargé de la gestion du SNE.

La loi permet à l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) d'obtenir auprès des organismes d'HLM la communication de ces données dans le cadre de ses missions d'évaluation.
De plus, les bailleurs sociaux doivent traiter les données des enquêtes pour créer des outils d'analyse de l'occupation sociale de leur patrimoine qui contribueront :
- à la qualification du parc ;
- à l'élaboration et à la mise en œuvre des orientations en matière d'attributions de logements et de mutations déterminées par la conférence intercommunale du logement ;
- à l'élaboration des CUS ;
- à l'élaboration du PLH ;
- à l'identification des ménages en situation de précarité énergétique pour l'application du Code de l'énergie (CCH : L.221-1-1 / loi n°2015-992 du 17.8.15 : art. 30 qui instaure une obligation spécifique d'économie d'énergie à réaliser au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique).

Un décret en Conseil d'État devra préciser le contenu de l'enquête, la liste des données recueillies et les conditions dans lesquelles les bailleurs sociaux pourront transmettre ces données sous forme agrégée à des tiers dont :
- le préfet ;
- la région ;
- le département ;
- les EPCI dans le périmètre desquels devront être réalisées les obligations de mixité sociale (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, al. 20), les EPT de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et les communes ;
- l'Union sociale pour l'habitat ;
- les fédérations d'organismes d'HLM ;
- les associations régionales d'organismes d'HLM ;
- la fédération des entreprises publiques locales ;
- Action Logement ;
- le GIP chargé de la gestion du SNE ;
- les Agences d'urbanisme dès lors qu'elles interviennent dans le cadre d'une étude définie en relation avec une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.

3. DALO (art. 70)

Suppression de la possibilité pour un EPCI de devenir le garant du DALO

(EC : art. 70, III / loi n°2007-290 du 7.3.07 : art.14)

L'article 14 de la loi DALO est abrogé. Cet article prévoyait à titre expérimental pour une durée de six ans, la possibilité pour un EPCI de devenir « le garant du droit au logement décent et indépendant ».

Délais d'attente anormalement longs

(EC : art. 70, I / CCH : L.441-1-4)

L'arrêté préfectoral qui détermine les délais au-delà desquels les personnes n'ayant pas reçu de proposition de logement social peuvent saisir la commission de médiation, est pris après avis du comité responsable du PDALHPD, des EPCI signataires d'un accord collectif intercommunal et des représentants des bailleurs sociaux dans le département et en tenant compte des circonstances locales. Le préfet devra également tenir compte de l'avis des conférences intercommunales du logement ou, pour Paris, de la conférence du logement, des EPCI ou EPT de la métropole du Grand Paris ayant conclu une convention intercommunale d'attribution, de la commune de Paris, si elle a conclu la convention d'attribution.

Composition des commissions de médiations DALO

(EC : art.70, I / CCH : L.441-2-3)

La composition de la commission de médiation est modifiée et de nouveaux membres y sont intégrés :

- les représentants des EPCI dans le périmètre desquels devront être réalisées les obligations de mixité sociale (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, al.20), les représentants de la commune de Paris, du conseil de territoire des EPT de la métropole du Grand Paris ;
- des représentants des associations de défense des personnes en situation d'exclusion œuvrant dans le département et de représentants des personnes prises en charge par le dispositif ou l'ayant été (dans les conditions du CASF : L.115-2-1).

4. Autres mesures (art. 70, 71 et 147)

Programme local de l'habitat (PLH) et mobilisation du parc privé

(EC : art. 71 / CCH : L.302-1)

La loi Égalité et Citoyenneté introduit le principe selon lequel, parmi ses objectifs, le PLH doit désormais préciser la typologie non seulement des logements à réaliser, mais également de ceux à mobiliser en indiquant l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) au titre de l'article L.321-8 du Code de la construction et de l'habitation ou issue d'un dispositif d'intermédiation et de gestion locative sociale.
Le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser sont définis dans le respect du PDAHPLD.

Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

(EC : art. 70 et 147,II)

Plan départemental et non local

(EC : art. 147, II / loi du 31.5.90 : art.2, 4, 5, 6, 6-1, 6-2, 7-1 et loi du 6.7. 89 : art.24)

Le PDALHPD est départemental et non local. Les mentions du Code de la construction et de l'habitation et de la loi du 6 juillet 1989 sont modifiées afin de procéder à cette rectification.

Définitions des personnes prioritaires

(EC : art. 70, IV / loi du 31.5.90 : art.4)

Afin de mettre en cohérence les définitions des personnes prioritaires, le PDALHPD est désormais fondé sur les besoins des personnes mentionnées à l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation (personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social) et non plus sur ceux des personnes dépourvues de logement ou mal logées.

Ce Plan établit les priorités au niveau départemental à accorder aux personnes prioritaires (en application de l'article L.441-1) et non plus aux seules « personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés », en incluant les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO ou au titre de l'habitat indigne et de l'habitation et en tenant compte des critères de priorité mentionnés à l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE II – Favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs

Ce chapitre comporte plusieurs dispositions destinées à favoriser la mobilité dans le parc social et à mettre en œuvre une politique des loyers en adéquation avec l'objectif de mixité sociale. Il prévoit ainsi l'harmonisation des règles de revalorisation des loyers et réforme les conventions d'utilité sociale. Il définit et précise le contenu de la nouvelle politique des loyers.

La volonté de favoriser la mobilité dans le parc social conduit par ailleurs le législateur à revoir les dispositions relatives au Supplément de loyer de solidarité (SLS) et au droit au maintien dans les lieux. Ce chapitre comporte enfin des dispositions visant à renforcer le contrôle de l'État sur les cessions importantes de logements locatifs sociaux.

1. Convention d'utilité sociale (CUS) (art. 81 et 83)

La loi du 25 mars 2009 a rendu obligatoire la conclusion d'une Convention d'utilité sociale (CUS) par tout organisme d'HLM et par toute SEM pour son patrimoine conventionné.

La CUS est conclue entre l'organisme d'HLM et l'État sur la base du plan stratégique de patrimoine et en tenant compte des PLH. Ces Conventions ont pour objet de préciser la politique de l'organisme en matière patrimoniale et sociale.
693 CUS ont ainsi été signées à ce jour. Leur évaluation a montré la difficulté d'opérer un pilotage stratégique de l'activité de l'ensemble des organismes sur un territoire. En effet, les données contenues dans les CUS sont élaborées par chaque bailleur social selon une organisation qui lui est propre et parfois différente des périmètres des collectivités territoriales.

Aussi, la loi réforme le régime des CUS afin d'améliorer leur pilotage et leur appropriation par les collectivités et d'adapter la politique des loyers à l'objectif de mixité sociale.

Modalités de conclusion des CUS
(EC : art.81, I / CCH : L.445-1)

La liste des entités associées à l'élaboration des CUS est révisée : les départements, les EPCI dans le périmètre desquels devront être réalisées les obligations de mixité sociale (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, al. 20), la commune de Paris, les EPT de la métropole du Grand Paris et la métropole de Lyon y participent désormais.
Ces entités sont signataires des CUS conclues par les organismes qui leur sont rattachés. Elles peuvent également être signataires, à leur demande, des CUS des autres organismes disposant d'un patrimoine situé sur leur territoire, sans pouvoir faire obstacle à leur conclusion.

Chaque groupe de plus de 100 000 logements définit, avant la conclusion des CUS, un cadre stratégique commun aux sociétés qui le constituent.

Contenu des CUS
(EC : art.81, I et 83 / CCH : L.445-1)

Le contenu des CUS est modifié :
- le classement des immeubles en fonction du service rendu est remplacé par l'état de l'occupation sociale des immeubles ou des ensembles immobiliers établi d'après les données de l'enquête sociale et décliné selon que les immeubles ou ensembles immobiliers sont situés ou non sur le territoire d'un QPV ;
- l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers et le cahier des charges de gestion sociale de l'organisme sont réalisés après concertation avec les locataires selon les modalités fixées dans le plan de concertation locative ;
- le montant de la pénalité en cas de manquement grave de l'organisme à ses engagements pris dans la CUS est doublé, passant de 100 à 200 € par logement, et sera recouvré au profit du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) et non plus de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Les CUS peuvent, le cas échéant, comprendre l'énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement, ainsi que l'énoncé de sa politique d'accession.

Contenu du cahier des charges
(EC : art.81, I / CCH : L.445-1, L.445-2)

Le cahier des charges de gestion sociale récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements qui tiennent compte des engagements fixés par les accords collectifs, ainsi que les objectifs de mixité sociale. Il précise les actions d'accompagnement menées. Il porte sur l'ensemble des logements pour lesquels l'organisme détient un droit réel et est établi après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative.

Il comporte désormais deux volets :
- l'un porte sur la politique sociale de l'organisme et présente les obligations du bailleur relatives à l'occupation et au peuplement des logements en tenant compte des engagements fixés par les accords collectifs, ainsi que des objectifs de mixité sociale. Il précise les actions d'accompagnement menées, en lien avec les associations d'insertion. Il porte sur l'ensemble des logements pour lesquels l'organisme détient un droit réel ;
- l'autre est facultatif et porte sur la Nouvelle politique des loyers (NPL).

Cette NPL de l'organisme consiste en une redistribution des loyers maximaux entre les ensembles immobiliers et à l'intérieur des immeubles, afin de prendre en compte l'état de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers et les objectifs de mixité sociale. Les loyers sont fixés librement dans la limite des loyers maximaux en faisant abstraction de la nature de financement initial des immeubles.
Elle s'applique aux baux conclus après son entrée en vigueur (pas d'application aux baux en cours).

Mise en œuvre et signature de la CUS
(EC : art.81, I et 81 III / CCH : L.445-1)
L'organisme d'HLM doit adresser son projet de CUS au plus tard six mois avant l'échéance de la convention en cours et signer la nouvelle convention dans un délai de six mois suivant son dépôt.
À défaut, outre les sanctions existantes (retrait de compétences, majoration de cotisations), une nouvelle sanction est instaurée : l'organisme d'HLM ne peut bénéficier des dérogations en matière d'augmentation de loyer (cf. § Revalorisation des loyers dans le parc social / harmonisation des règles).

2. Politique des loyers du parc social (art. 81)

Revalorisation des loyers dans le parc social / harmonisation des règles
(EC : art.81 / CCH : L.442-1 et L.353-9-3)
Pour mémoire, du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2013, pour les logements HLM conventionnés ou non, la révision des loyers pratiqués a été limitée à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) (loi n°2010-1657 du 29.12.10 : art. 210). La loi ALUR (art.112) a modifié ces modalités de révision tout en prorogeant le dispositif préexistant pour trois années supplémentaires jusqu'au 31 décembre 2016.

Désormais, l'évolution des loyers à l'IRL s'applique à tous les logements des organismes d'HLM conventionnés ou non, et la date de l'IRL prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre.

L'autorité administrative peut cependant autoriser une dérogation à ce principe, pour une durée limitée, dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la CGLLS, ou pour une partie du patrimoine ayant fait l'objet d'une réhabilitation. La majoration est plafonnée à 5 % des loyers, au-delà de l'IRL. Cette dérogation peut toutefois être supérieure à ce plafond en cas d'accord des associations représentatives de locataires ou des locataires.

Ces dispositions entrent en vigueur au 1er janvier 2017 et sont applicables aux baux en cours.

Nouvelle politique des loyers (NPL)
(EC : art.81, I / CCH : L.445-2)
Lorsque l'organisme choisit de mettre en œuvre la NPL définie par la loi Égalité et Citoyenneté, le cahier des charges de la CUS doit déterminer les plafonds de ressources applicables, les montants maximaux des loyers et le montant maximal de la masse des loyers.

La NPL peut être introduite par avenant à la CUS, pendant toute la durée de celle-ci. Elle s'applique aux baux conclus à compter du 1er janvier de l'année civile qui suit la signature de la convention ou de l'avenant.

Les engagements relatifs à la NPL se substituent à ceux prévus par la réglementation en vigueur ainsi qu'aux engagements de même nature figurant dans les conventions APL (CCH : L.351-2) depuis plus de six ans à la date de prise d'effet de la NPL ou de son renouvellement.

Contenu du cahier des charges lorsque l'organisme met en place la NPL
(EC : art. 81, I / CCH : L.445-3)
Les plafonds de ressources prévus par la NPL sont ceux prévus pour l'attribution des logements locatifs sociaux ou ceux résultant de la réglementation en vigueur. Un ou plusieurs plafonds de ressources peuvent être institués au sein de chaque ensemble immobilier (CCH : L.445-3 I).

La NPL conduit à fixer :
- le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme résultant de la NPL : il doit être inférieur ou égal au montant résultant des conventions APL ou de la règlementation en vigueur ou, le cas échéant, des montants fixés dans le cahier des charges de la CUS lorsque l'organisme avait décidé une remise en ordre des loyers. Lors du renouvellement de la NPL, ce montant ne peut dépasser le montant maximal

résultant des montants fixés dans le cahier des charges, révisés et éventuellement augmentés (CCH : L.445-3 II) et dans les conventions APL. L'autorité administrative peut cependant autoriser une dérogation à ce principe, pour une durée limitée, dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la CGLLS, ou pour une partie du patrimoine ayant fait l'objet d'une réhabilitation dans les mêmes conditions que pour la revalorisation des loyers (cf. § Revalorisation des loyers dans le parc social / harmonisation des règles) ;

- le montant maximal des loyers d'un ensemble immobilier : il est exprimé en euros par m² et par mois. Lorsqu'il est exprimé en euros par m² de surface utile, il peut être modulé en fonction de la taille moyenne des logements de l'ensemble immobilier. Il peut être augmenté, après accord de l'autorité administrative, et pour une durée qu'elle détermine, en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration. D'une année sur l'autre, la hausse du montant maximal des loyers est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de référence des loyers. La date de l'IRL prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente (CCH : L.445-3 III) ;
- le montant maximal de la moyenne des loyers maximaux exprimé en euros, par m² et par mois, applicables aux logements de l'ensemble immobilier. Ce montant est fixé pour chaque plafond de ressources déterminé pour l'attribution de ces logements. Les loyers maximaux ne peuvent excéder, en moyenne, ce montant maximal. Sauf pour les logements financés par des Prêts locatifs intermédiaires (PLI), le montant du loyer maximal de chaque logement devra être inférieur ou égal au montant du loyer maximal des logements financés par des Prêts locatifs sociaux (PLS) (CCH : L.445-3 IV).

Les montants ci-dessus sont révisés au 1er janvier de chaque année en fonction de l'IRL à la date du deuxième trimestre de l'année précédente (CCH : L.445-3 IV).

Les loyers applicables sont fixés librement dans les limites des loyers maximaux et peuvent être révisés en fonction de l'IRL dans le respect des conditions fixées pour les logements conventionnés ou non (CCH : L.353-9-3 et CCH : L.442-1 et L.445-3 VI / cf. § Revalorisation des loyers dans le parc social / harmonisation des règles).

L'article L.445-4 du Code de la construction et de l'habitation relatif au montant maximal de la masse des loyers est abrogé en conséquence des dispositions précédentes.

Survie des politiques de loyers définies dans les CUS avant la loi Égalité et Citoyenneté

(EC : art. 81 / CCH : L.445-3-1)

Les engagements relatifs aux immeubles ou ensembles immobiliers dont le montant maximal de loyer a été fixé dans la CUS dans sa rédaction antérieure à la loi Égalité et Citoyenneté sont prorogés à chaque renouvellement du cahier des charges de gestion sociale, en substitution des engagements de même nature des conventions APL.

Les loyers maximaux de ces immeubles ou ensembles immobiliers sont révisés au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers prévu par la loi du 6 juillet 1989 (art.17-1). L'IRL pris en compte pour cette révision est celui du deuxième trimestre de l'année précédente. Les modalités de révision et de hausse des loyers pratiqués sont fixées conformément à l'article L.353- 9-3 et l'article L.442-1 du Code de la construction et de l'habitation selon que les logements sont conventionnés ou non (cf. Revalorisation des loyers dans le parc social / harmonisation des règles).

Cette dérogation cesse de s'appliquer aux immeubles ou ensembles immobiliers, dès lors qu'ils sont intégrés dans le champ de la NPL prévue par la loi Égalité et Citoyenneté.

Mise en œuvre de la NPL

Les CUS en cours sont prorogées jusqu'au 31 décembre 2017. Les organismes d'HLM doivent transmettre au préfet avant le 1er janvier 2018 un projet de CUS qui devra être conclue avec l'État avant le 1er juillet 2018 pour une durée de six ans, avec effet au 1er janvier 2018.

Les dérogations aux plafonds de ressources actuellement prévues à l'article L.445-3 du Code de la construction et de l'habitation demeurent applicables aux baux en cours.

Expérimentation d'une politique de loyers par les EPCI

(EC : art. 81, IV)

À titre expérimental, les EPCI peuvent mettre en place une politique de loyers dérogatoire. Elle vise à faire converger l'ensemble des loyers pratiqués au sein du parc locatif social vers un niveau de loyer maîtrisé, identique pour tous les logements d'une typologie donnée, et prenant en compte l'état de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers ainsi que les objectifs de mixité sociale définis sur le territoire.

Champ d'application

Cette expérimentation est ouverte aux organismes d'HLM, pour leur seul patrimoine situé sur le territoire d'EPCI d'ores et déjà engagés dans une politique volontariste en matière d'habitat, au sein desquels le droit au logement y est garanti grâce à :

- l'existence d'un PLH ;
- l'existence d'un PPGDLSID, d'un accord collectif intercommunal d'attributions et d'une convention d'équilibre territorial ;
- une gestion des aides à la pierre de l'État assurée par l'EPCI dans le cadre d'une convention de

délégation et un abondement de ces aides par des financements complémentaires de l'EPCI, ceci au minimum à due concurrence des aides à la pierre de l'État ;
- une contractualisation des objectifs de mise en œuvre du PLH et de tout autre accord en vigueur ainsi que des moyens d'accompagnement associés, notamment financiers, avec les communes et les opérateurs du logement social intervenant sur le territoire.

Conditions de la mise en œuvre de l'expérimentation

Elle suppose une redistribution des loyers dans le cadre des CUS respectant les principes suivants :
- la masse totale des loyers maximaux résultant de la redistribution des loyers plafonds doit être égale à la masse totale des loyers maximaux des conventions antérieures à la redistribution ;
- le cahier des charges de gestion sociale détermine les plafonds de ressources applicables ainsi que les montants maximaux de loyers applicables aux ensembles immobiliers. Il s'applique à tous les logements existants, quelle que soit leur date de construction, ainsi qu'à tous les nouveaux logements livrés sur la durée de la convention ;
- le montant maximal du loyer de chaque logement est inférieur ou égal au montant du loyer maximal des logements financés en PLUS, à l'exception des logements financés en PLS et PLI ou des logements non conventionnés ;
- le montant maximal du loyer de chaque logement est exprimé en montant par m² et par mois ou en montant par typologie et par mois.

La pérennisation du plafonnement en masse de la révision annuelle des loyers pratiqués au 1er janvier selon l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente.

Une révision des loyers, lors de la relocation ou à la suite de la réhabilitation des logements, est possible, sous les réserves suivantes :
- l'augmentation de loyer consécutive à un programme de réhabilitation est strictement limitée à ce programme et à l'application du loyer cible pratiqué défini par la nouvelle politique de loyers, dans la limite du loyer plafond fixé par le cahier des charges de gestion sociale ;
- la hausse des loyers consécutive à un programme de réhabilitation est en outre plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de révision des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente, sauf accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986.

Les EPCI qui remplissent les conditions ci-dessus disposent d'un délai de trois mois à compter de la publication de la loi pour faire part de leur volonté de participer à l'expérimentation qui est prévue pour une durée de cinq ans à compter de la publication d'un décret établissant la liste des EPCI admis à participer

3. Supplément de loyer de solidarité (SLS) (art. 82)

Depuis la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986, les locataires de logements sociaux dont les revenus dépassent les plafonds de ressources fixés pour l'attribution de leur logement peuvent se voir appliquer un Supplément de loyer de solidarité (SLS) en sus du loyer principal et des charges locatives.
Les modalités d'application de cette disposition ont été modifiées à plusieurs reprises.

D'après l'étude d'impact du projet de loi, près de 32 % des logements sociaux étaient exemptés de l'application du SLS en 2014, car situés en Zone de revitalisation rurale (ZRR), en QPV ou en Zone urbaine sensible (ZUS). Par ailleurs, 65 % des logements entrants dans le champ d'application du SLS faisaient l'objet d'une modulation dans le cadre d'une CUS.

Afin d'encourager la mobilité dans le parc social, la loi Égalité et Citoyenneté limite les possibilités de dérogations aux règles du SLS et modifie le plafonnement du SLS.

Plafonnement du SLS

(EC : art 82, I, 2° / CCH : L.441-4)

Un plafonnement unique du montant du SLS est institué. Le SLS, cumulé avec le loyer principal, ne peut pas être supérieur à 30 % des ressources du ménage (25 % ou 35 % antérieurement).
La possibilité de porter le plafond de 25 % à 35 % des ressources dans le PLH est supprimée.

Nouveau cas de dérogation au SLS

(EC : art 82, I, 1° et art 82, II / CCH : L.441-3)

Afin de ne pas pénaliser les locataires des logements privés acquis par les organismes d'HLM, un nouveau cas de dérogation au SLS est admis : pendant une durée de trois ans à compter de la signature de la convention APL, les locataires présents lors de l'acquisition de l'immeuble dont le loyer n'est pas établi à la surface corrigée ou à la surface utile, sont exemptés de SLS et ce, quel que soit le niveau de leurs ressources.
Cette disposition s'applique aux conventions signées à compter de la date de publication de la loi.

Suppression de certaines dérogations

Certaines dérogations possibles aux règles d'application du SLS sont supprimées :

- les CUS ne peuvent plus déroger aux règles du SLS (CCH : L.441-12 abrogé, L.445-1, L.445-2, L.445-5) ;
- dans les zones tendues, le PLH ne peut plus définir les territoires dans lesquels le SLS ne s'applique pas (CCH : L.441-3-1).

4. Droit au maintien dans les lieux (art. 82, 88 et 89)

Dans certaines situations, le locataire d'un logement social peut perdre son droit au maintien dans les lieux. C'est le cas lorsque :

- le logement est sous-occupé (CCH : L.442-3-1 et L.621-2) ;
- le logement adapté au handicap n'est plus occupé par une personne handicapée (CCH : L.442-3-2) ;
- les ressources du locataire dépassent certains plafonds.

Il existe cependant des dérogations à ces situations (âge, ...).

La loi Égalité et Citoyenneté modifie la définition de la sous-occupation, abaisse le seuil de déclenchement de la perte du droit au maintien dans les lieux en cas de dépassement du plafond de ressources et introduit un nouveau cas de perte du droit au maintien dans les lieux lorsque le locataire ne répond pas à l'enquête sur les ressources pendant deux années consécutives.

L'objectif de ces mesures est de faciliter la mobilité dans le parc social lorsque les logements ne correspondent plus aux besoins du locataire.

Sous-occupation

(EC : art. 89 / CCH : L.621-2)

La loi Égalité et Citoyenneté modifie la définition de la situation de « sous-occupation » et l'insère à l'article L.621-2 du Code de la construction et de l'habitation : les locaux insuffisamment occupés sont maintenant définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Auparavant, la sous-occupation était caractérisée lorsque le nombre de pièces était supérieur de plus de deux par rapport au nombre de personnes vivant dans le logement (anciennement : CCH : R.641-4 et loi n°48-1360 du 1.9.48 : art.28).

En conséquence, par exemple, la sous-occupation est caractérisée lorsqu'un appartement de quatre pièces est occupé par deux personnes (au lieu d'un cinq pièces auparavant).

Les autres éléments de définition de la sous-occupation qui était auparavant contenus dans l'article R.641-4 sont repris à l'article L.621-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables ;
- les personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local sont : l'occupant et son conjoint, leurs parents et alliés, les personnes à leur charge, les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales et les personnes titulaires d'un contrat de sous-location (par dérogation, les locataires peuvent sous-louer une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans, à des personnes adultes présentant un handicap, ou à des personnes de moins de trente ans (CCH : L.442-8-1).

Dépassement des plafonds de ressources

Logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM

(EC : art.82, I, 4° / CCH : L.442-3-3)

Le seuil de déclenchement de la perte du droit au maintien dans les lieux, liée aux ressources, applicable dans les zones tendues, est abaissé. La perte intervient lorsque, pendant deux années consécutives, les ressources du locataire sont supérieures à 150 % des plafonds de ressources pour l' attribution des logements financés par des PLS (auparavant, le seuil était de 200 % des plafonds PLUS) et le délai au-delà duquel le locataire doit quitter son logement est abaissé à dix-huit mois (auparavant, trois ans).

Le locataire, qui, au cours de la période de dix-huit mois au-delà de laquelle il doit quitter son logement, justifie que ses ressources sont devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution du logement qu'il occupe, retrouve son droit au maintien dans les lieux.

Comme auparavant, cette disposition n'est pas applicable au locataire qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, des ressources supérieures à 150 % des plafonds de ressources, atteint son soixante-cinquième anniversaire ainsi qu'aux locataires présentant un handicap (au sens du CASF : L.114) ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les QPV.

Ces dispositions entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2018.

Logements locatifs sociaux appartenant aux SEM

(EC : art.82, I, 9° / CCH : L.482-3)

Le seuil de déclenchement de la déchéance du bail liée aux ressources est abaissé dans les mêmes conditions que pour les logements des organismes d'HLM.

Défaut de réponse à l'enquête ressources

Perte du droit au maintien dans les lieux pour les locataires du parc HLM

(EC : art. 82, I, 5° / CCH : L.442-3-4 nouveau)

Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM et situés dans les zones tendues, le locataire perd son droit au maintien dans les lieux s'il ne répond pas à l'enquête relative à ses ressources (CCH : L.441-9) pendant deux années consécutives.
La perte du droit au maintien dans les lieux intervient à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du 1er janvier de l'année qui suit ces deux années. Six mois avant l'issue du délai de dix-huit mois, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR) ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation.
Le locataire ne perd pas son droit au maintien dans les lieux s'il transmet au bailleur dans la période de dix-huit mois, les documents et renseignements demandés et si ses ressources sont inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution du logement.
Comme la perte du droit au maintien dans les lieux pour dépassement des plafonds de ressources, cette mesure ne s'applique pas aux locataires âgés de 65 ans ou handicapés, ni aux locataires des logements situés dans les QPV.
Ces dispositions entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2018.
Cependant, pour les locataires entrés dans les lieux avant le 31 décembre 2014, dans les logements situés dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en QPV, l'entrée en vigueur de la loi est reportée au 1er janvier 2021.

Perte du titre d'occupation pour les locataires des SEM

(EC : art. 82, I, 10° et 11° / CCH : L.482-3-1 nouveau)

Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux SEM et situés dans des zones tendues, les baux des locataires qui, au cours de deux années consécutives, ne répondent pas à l'enquête ressources (CCH : L.441-9) sont prorogés afin de leur permettre de disposer du logement qu'ils occupent pour une durée de dix-huit mois. Cette prorogation intervient à compter du 1er janvier de l'année qui suit ces deux années.
Six mois avant l'issue de cette prorogation, le bailleur notifie au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lui signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. À l'issue de cette échéance, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.
Si, au cours de la période de prorogation, le locataire communique au bailleur les documents et renseignements attendus et justifient que ses ressources sont inférieures aux plafonds de ressources requis pour l'attribution des logements financés en prêts locatifs sociaux, il est conclu un nouveau bail d'une durée de trois ans renouvelable.
Comme pour la perte du droit au maintien dans les lieux pour les organismes d'HLM, cette mesure ne s'applique pas aux locataires âgés de 65 ans ou handicapés, ni aux locataires des logements situés dans les QPV.
Cette mesure est applicable aux logements appartenant aux SEM à compter du 1er janvier 2018.
L'entrée en vigueur de la loi est reportée au 1er janvier 2021 pour les locataires entrés dans les lieux, au plus tard le 31 décembre 2014, dans les logements situés dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (art. 82 II).

Démolition et droit au maintien dans les lieux

(EC : art.88 / CCH : L.353-15 III, L.442-6 II, L.472-1-8, L.481-3)

En cas de démolition dans le parc locatif conventionné ou non des organismes d'HLM, le locataire ayant refusé trois offres de relogement perd son droit au maintien dans les lieux.
Le logement proposé par le bailleur doit être en bon état d'habitabilité, remplir les conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du logement qu'il doit quitter et correspondre à ses besoins personnels, familiaux et, le cas échéant, professionnels, ainsi qu'à ses ressources. Il doit également être situé dans certaines limites géographiques (loi du n°48-1360 du 1.9.48 : art. 13 bis).
Ces dispositions s'appliquent actuellement dans les situations suivantes :

- le bailleur obtient une autorisation de démolir (CCH : L.443-15-1) ;
- la démolition est prévue dans le cadre de la réalisation du programme national de rénovation urbaine (PNRU) dans tous les quartiers classés en zone urbaine sensible avant la publication de la loi du 21 février 2014 et, à titre exceptionnel, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues (loi n°2003-710 du 1.8.03 : art.10).

La loi introduit un nouveau cas : la démolition est réalisée dans le cadre nouveau programme national de renouvellement urbain (loi n°2003-710 du 1.8.03 : art.10-3).
Cette disposition s'applique, dans les mêmes conditions aux SEM (CCH : L.481-3) ainsi qu'aux logements sociaux situés en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin (CCH : L.472-1-8).

5. Location et dispositions propres au parc social (art. 79 et 81)

Conditions d'occupation des logements sociaux

(EC : art.79, I / CCH : L.442-3-5 nouveau)

Les principales règles relatives aux modalités d'occupation d'un logement appartenant aux organismes d'HLM, conventionné ou non, sont rassemblées dans ce nouvel article.

Le locataire doit occuper les locaux loués au moins huit mois par an à titre de résidence principale. Il s'agit là d'une clarification. En effet, l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 précise déjà qu'un logement doit être occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation et cet article est applicable aux organismes d'HLM (loi du 6.7.89 : art.40 I.et III).

Le locataire ne peut sous-louer son logement social, meublé ou non, ou céder son bail et procéder contractuellement avec un tiers à un échange de son logement, sauf dans le cas prévu à l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989.

S'il enfreint l'une ou l'autre de ces règles, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du contrat.

Ces dispositions sont applicables aux SEM pour leurs logements conventionnés (CCH : art. L.481-2).

Règles de sous-location des logements sociaux

(EC : art.81 / CCH : L.442-8-1)

La sous-location des logements appartenant aux organismes d'HLM, conventionnés ou non, est interdite.

Par dérogation, ces logements peuvent toutefois être loués à certains organismes listés de façon exhaustive en vue de les sous-louer. Ainsi, l'article L.442-8-1 du Code de la construction et de l'habitation autorise déjà la location à des organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap ou à des personnes de moins de trente ans. Cette possibilité est désormais ouverte aux actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique.

6. Vente du parc social : procédure renforcée pour les cessions importantes (art. 84)

La vente de logements sociaux est encadrée juridiquement (CCH : L.443-7 et s.). La loi Égalité et Citoyenneté renforce la procédure pour les cessions importantes de logements sociaux. Aussi, dès lors qu'une ou plusieurs décisions d'aliéner conduisent à diminuer de plus de 30 % le parc de logements locatifs détenu sur les trois dernières années par un organisme de logement social, le Conseil d'administration (ou le directoire) de l'organisme vendeur doit, d'une part, motiver sa décision et d'autre part, déclarer au préfet s'il a l'intention de maintenir son activité ou de demander la dissolution de l'organisme.

Si l'organisme demande sa dissolution, la décision d'aliéner est examinée au regard des conditions de mise en œuvre des dispositions relatives à la dissolution de l'organisme.

Le non-respect de cette nouvelle obligation est sanctionné par la nullité des ventes réalisées au bénéfice de personnes morales. L'action en nullité peut être intentée dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

Par ailleurs, actuellement, toute décision d'aliéner est transmise au préfet (ou pour les métropoles dites de « droit commun » ou la métropole de Lyon qui ont pris la compétence de délivrance des agréments d'aliénation des logements sociaux au président du conseil de la métropole), qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction. La commune d'implantation émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du préfet.

Si le préfet ne s'oppose pas à la vente dans un délai de quatre mois, la décision d'aliénation devient exécutoire. En cas de désaccord entre la commune et le préfet, la décision de vente est transmise au ministre chargé du logement. Passé un délai de quatre mois à compter de la transmission de la décision d'aliéner au ministre, son silence vaut opposition à la décision de vente. La loi modifie ce dernier délai et tient compte de l'inversion de règle opérée par l'ordonnance du 23 octobre 2015 relative aux dispositions législatives du Code des relations entre le public et l'administration et son décret d'application (cf. Habitat Actualité n°148). Désormais, en matière de vente des logements sociaux, les dispositions du Code de la construction et de l'habitation prévoient que le silence du ministre pendant un délai de six mois (au lieu de quatre mois) à compter de la décision d'aliéner vaut autorisation de vente.

7. Mesures de simplification administrative pour les collectivités territoriales en matière de logement (art. 85)

Délégation du droit de préemption et du droit de priorité aux SEM et aux organismes d'HLM

Le droit de préemption permet à certaines personnes publiques (État, collectivités territoriales, EPCI) d'acquérir, de manière prioritaire, des biens visant à remplir les objectifs d'intérêt général définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme. Sont concernées, notamment, les actions menées en faveur du renouvellement urbain, de l'habitat ou de la protection du patrimoine bâti. Le titulaire de ce droit peut le déléguer à l'État ou à un établissement public ayant vocation à réaliser une opération d'intérêt général ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.
L'article 87 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, autorise les titulaires du Droit de préemption urbain (DPU) (organes délibérants s'agissant des collectivités territoriales) à le déléguer à des bailleurs sociaux (organismes d'HLM ou SEM) de construction et de gestion de logements sociaux). Toutefois, sa mise en œuvre est complexe : la délégation du DPU de la commune aux SEM et aux organismes d'HLM suppose que le conseil municipal délibère à chaque fois.
Ainsi, l'article 85 étend la liste des droits pouvant être délégués par le conseil municipal au maire à la faculté de délégation du DPU aux bailleurs sociaux. De même, il donne au maire le pouvoir d'exercer, au nom de la commune, le droit de préemption visé à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 visant à assurer le maintien dans les lieux des locataires n'ayant pas exercé leur droit de préemption dans le cadre d'une vente à la découpe.
Le maire peut également déléguer le droit de priorité[1] (CU : L.240-1 à L.240-3) à un établissement public, à des organismes d'HLM ou à des SEM.
Le président de l'EPCI devient aussi chargé d'exécuter le droit de priorité à la suite de la délégation votée par son organe délibérant.

Simplification dans la gestion du patrimoine appartenant aux collectivités territoriales

Pour faciliter la mobilisation du patrimoine des collectivités territoriales, notamment pour accroître le parc de logements, le conseil municipal peut déléguer au maire la faculté de déposer des demandes d'autorisations d'urbanisme relatives à la démolition, à la transformation ou à l'édification des biens municipaux (CGCT : L.2122-22).
De même, les conseils départementaux et régionaux peuvent déléguer à leur président la compétence liée au dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme relatives à la démolition, à la transformation ou à l'édification des biens départementaux ou régionaux (CGCT : L.3211-2 et L.4221-5).

8. Autre mesure (art. 86)

Extension de l'abattement de TFPB aux logements appartenant de l'Établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais

(EC : art. 86 / CGI : art. 1388 bis)

L'article 1388 bis du Code général des impôts permet de faire bénéficier à certains logements sociaux situés dans les QPV d'un abattement de 30 % sur leur base d'imposition à la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), sous réserve que leur propriétaire soit signataire d'un contrat de ville. Cette mesure concerne les logements sociaux ayant déjà bénéficié d'une exonération totale de TFPB lors de leur construction.
Néanmoins, les logements de la SOGINORPA, filiale de l'Établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais (EPINORPA), ne bénéficient pas de cet abattement : ils ne sont assimilés à des logements sociaux que depuis 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.
L'article 86 permet d'appliquer l'abattement de la TFPB aux logements appartenant à l'EPINORPA, ou à une de ses filiales.

[1] Le droit de priorité vise à faciliter la cession des biens immobiliers de l'État et de certains établissements publics aux communes et aux EPCI. La cession doit être exercée en vue de la réalisation d'opérations définies à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE III – Renforcer la démocratie dans le logement social (art. 92 à 96)

Dans le parc social, la représentation des locataires et la concertation avec les bailleurs fait l'objet d'un cadre spécifique (loi « Méhaignerie » du 23.12.86). La loi Égalité et Citoyenneté modifie les dispositions applicables en ce domaine en vue de renforcer la démocratie locative.

Listes électorales des représentants des locataires au conseil d'administration du bailleur : instauration de la parité entre hommes et femmes

(EC : art. 92 / CCH : L.421-9 et L.422-2-1)

La loi Égalité et Citoyenneté instaure un principe de parité entre les hommes et les femmes pour les listes de candidats aux élections des représentants des locataires au conseil d'administration des OPH (CCH : L.421-9) et des SA d'HLM (CCH : L.422-2-1).

Elle précise par ailleurs que les EPT de la métropole du Grand Paris peuvent participer aux conseils d'administration des SA d'HLM (CCH : L.422-2-1).

Obligation d'affiliation des associations locales de locataires à une organisation nationale

(EC : art. 93 / CCH : L.421-9, L.422-2-1, L.481-6 et loi du 23.12.86 : art. 44 et 44 bis)

La loi instaure une obligation d'affiliation des associations présentant des listes aux élections des représentants des locataires au conseil d'administration des organismes d'HLM (OPH, SA d'HLM et SEM de construction et de gestion de logements sociaux) à l'une des organisations nationales siégeant soit :

- à la Commission nationale de concertation (CNC) ;
- au Conseil national de l'habitat (CNH) ;
- ou au Conseil national de la consommation.

S'agissant de la concertation, les textes sont adaptés afin d'appliquer aux associations affiliées à une organisation nationale siégeant au CNH ou au Conseil national de la consommation les mêmes règles qu'aux autres associations de locataires. Elles pourront ainsi désigner des représentants à l'échelle de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ayant accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives et pouvant être consultés chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles (loi n°86-1290 du 23.12.86 : art. 44) et participer au plan de concertation locative (loi n°86-1290 du 23.12.86 : art. 44 bis).

Participation du bailleur au financement des associations locales de locataires

(EC : art. 94 / loi du 23.12.16 : art. 44 bis)

La loi du 23 décembre 1986 (art. 44 bis) prévoit que « les bailleurs […] sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires […] un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine ».

Le Plan de concertation locative (PCL) :

- définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du bailleur ;
- précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales ;
- instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition ;
- prévoit des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Actuellement, le PCL doit préciser les moyens financiers attribués aux représentants des locataires par le bailleur mais la loi du 23 décembre 1986 ne donne pas de précisions sur le montant de cette participation.

La loi Égalité et Citoyenneté crée un mécanisme précis de financement des associations de locataires par les bailleurs. Aussi, le PCL devra prévoir « des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative ». Le PCL définira par ailleurs l'usage de ces moyens et les modalités de suivi de celui-ci. Les associations devront adresser un bilan annuel de l'utilisation de ces fonds au bailleur. Ils seront répartis en fonction des résultats des associations aux dernières élections des représentants des locataires.

Cette mesure est applicable lors du renouvellement de chaque PCL effectué après la publication de la présente loi et, au plus tard, le 1er janvier 2019.

Concertation sur les projets d'amélioration ou de construction démolition

(EC : art. 95 et 96 / loi du 23.12.86 : art. 44 quater)

Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur doit organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation.

Auparavant, la loi prévoyait que cette concertation était obligatoirement menée avec le conseil de concertation locative, s'il en existait un. La loi Égalité et Citoyenneté renforce la consultation directe des locataires en obligeant le bailleur social à réunir également les représentants des locataires à l'échelle de l'immeuble ou du groupe d'immeubles pendant l'élaboration du projet, et ce même en présence d'un conseil de concertation locative.

Enfin, les bailleurs sociaux doivent dorénavant « mettre à la disposition des locataires et de leurs représentants les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet faisant l'objet d'une concertation ».

CHAPITRE IV – Mieux répartir l'offre de logement social sur les territoires et favoriser le développement des stratégies foncières

L'objet de ce quatrième chapitre est de mieux répartir l'offre de logement social sur les territoires et de favoriser le développement de stratégies foncières. Il vise notamment à renforcer l'intégration des obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU dans les PLH. Des aménagements sont apportés à la définition des objectifs de production de logements sociaux ainsi qu'à la procédure de carence. Par ailleurs, les terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage en demande d'ancrage territorial et les logements en location-sous-location dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative sont désormais intégrés dans le décompte des logements sociaux.
Ce chapitre comporte également des dispositions sur la lutte contre l'habitat indigne et la définition des Opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD). Il prévoit également d'imposer dans les PLH un volet « plan d'intervention foncière » applicable à l'échelle des EPCI. Le diagnostic du PLH doit désormais comporter une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ainsi que des actions à mener en matière de politique foncière.

1. Dispositions relatives à la loi SRU (art. 97 à 99 et 101)

Élaboration du PLH : association des organismes d'HLM et concertation avec les habitants

(EC : art. 97 / CCH : L.302-2)

L'EPCI associe à l'élaboration du PLH l'État, le cas échéant, le président de l'établissement public, les communes et les établissements publics compétents en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) directement concernés ainsi que toute autre personne morale qu'il jugeait utile d'associer. Désormais, il associe également le représentant des organismes d'HLM propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire couvert par le PLH désigné par les associations sous le régime de la loi du 1er juillet 1901 qui les regroupent.
En outre, le PLH peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales pendant toute la durée de son élaboration. L'organe délibérant de l'EPCI précise les objectifs et les modalités de la concertation à l'issue de laquelle il en arrête le bilan, qui est joint au projet de PLH.

Modification du PLH pour la prise en compte des nouvelles obligations SRU applicables aux communes de son territoire

(EC : art. 97 / CCH : L.302-4)

À condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale, le PLH peut être modifié par l'organe délibérant de l'EPCI dans des cas énumérés par le Code de la construction et de l'habitation (exemple : pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social, etc.). Dans ce cadre, la loi Égalité et Citoyenneté prévoit l'obligation de modifier le PLH dans un délai de deux ans, pour prendre en compte les nouvelles obligations SRU applicables aux communes de son territoire. Le projet de modification élaboré par l'EPCI est transmis pour avis au préfet ainsi qu'aux personnes morales qui ont été associées à son élaboration. S'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet, leur avis est réputé favorable.
S'il estime que le projet de modification ne prend pas ou prend insuffisamment en compte les obligations applicables aux communes, le préfet adresse, dans le délai de deux mois à compter de la transmission du projet, des demandes motivées de modifications à l'EPCI, qui délibère sur ces demandes. Le projet de modification est approuvé par l'organe délibérant de l'EPCI. La délibération approuvant la modification devient exécutoire deux mois après sa transmission au préfet, sauf si, dans ce délai, le préfet a constaté et notifié à l'EPCI que les demandes n'ont pas été prises en compte.
Si l'EPCI n'a pas modifié le PLH dans le délai de deux ans, ou s'il a explicitement notifié au préfet sa volonté de ne pas le modifier, les prélèvements sur les recettes fiscales des communes de son territoire sont versés à l'Établissement public foncier (EPF) local ou étatique ou, en Corse, à l'office foncier de la Corse, ou, à défaut, au FNAP.
Afin de tenir compte des adaptations rendues nécessaires par la loi Égalité et Citoyenneté, les PLH et les PLU tenant lieu de PLH exécutoires avant la publication de celle-ci sont adaptés, pour les années restant à courir, selon la procédure de modification prévue par le Code de la construction et de l'habitation (CCH : L.302-4 II) ou le Code de l'urbanisme (CU : L.131-9).

Modifications des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20 % et des communes exemptées dans le cadre de la loi SRU

(EC : art. 97 / CCH : L.302-5)

L'article 55 de la loi SRU impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un minimum de

logements sociaux. Le seuil minimal de logements sociaux est de 25 % des résidences principales des communes assujetties à cette obligation. Pour certaines communes, un seuil de 20 % s'applique selon des critères spécifiques.
Le taux de 25 % de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.
Ce taux est fixé à 20 % pour :
- les communes appartenant à une agglomération ou un EPCI et dans lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande. Il s'agit de zones dites « non tendues ». Précédemment, la liste des agglomérations ou des EPCI concernés était établie en fonction de trois critères : la part de bénéficiaires de l'allocation de logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 %, le taux de vacance dans le parc social et le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc social. Désormais, cette catégorie de communes est déterminée en fonction d'un seul critère : le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social. Par dérogation, le taux de 25 % s'applique, dès lors que les communes appartiennent également à une agglomération ou à un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants qui n'apparaît pas dans la liste des communes concernées par le taux de 20 % ;
- les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a augmenté dans une certaine proportion, dans des conditions et sur une durée fixées et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants, lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande. De même, pour établir la liste des communes concernées, est désormais pris en compte le seul critère du nombre de demandes de logements sociaux au regard du nombre d'emménagements annuels dans le parc social locatif de la commune.
La liste des communes, EPCI ou agglomérations concernés par le taux de 20 % est établie par décret au moins au début de chacune des périodes triennales.

La loi Égalité et Citoyenneté redéfinit également les critères d'exemption d'obligation. Au critère tenant à la notion de décroissance démographique se substituent des critères tenant à la demande de logement social et à l'éloignement des bassins d'activité et d'emploi. Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales, la liste des communes appartenant aux agglomérations ou aux EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitats comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, pour lesquelles les obligations prévues par la loi SRU ne sont pas applicables. La liste de ces communes est arrêtée sur proposition des EPCI auxquels elles appartiennent, après avis du préfet de région et de la commission nationale « SRU ».
Cette liste ne peut porter que sur des communes :
- situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun (dans des conditions définies par le décret déjà cité) ;
- situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dans laquelle le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes dans le parc locatif social, se situe en-deçà d'un seuil fixé par ce même décret ;
- dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit ou d'une servitude d'utilité publique, ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels, ou d'un plan de prévention des risques miniers.

Le régime antérieur à la loi Égalité et Citoyenneté demeure applicable (CCH : L.302-5 al. 2 à 5) jusqu'à la publication des décrets précités.

Logements sociaux pris en compte pour l'application de la loi SRU

(EC : art. 97 / CCH : L.302-5)

Le Code de la construction et de l'habitation définit une liste des logements locatifs sociaux pris en compte pour vérifier le respect des obligations en application de la loi SRU.
Sont principalement pris en compte :
- les logements locatifs appartenant aux organismes d'HLM (à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention APL) ;
- les autres logements conventionnés APL et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements appartenant aux SEM d'outre-mer ;
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés APL ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention APL, les logements dont la convention est venue à échéance.

La loi Égalité et Citoyenneté complète cette liste en y ajoutant les terrains locatifs familiaux en état de service destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative (sous-location meublée ou non à des personnes défavorisées, sous réserve que le loyer pratiqué au m² par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du Logement).

Application des obligations de la loi SRU pour les communes nouvelles

(EC : art. 97 / CCH : L.302-5)

La loi Égalité et Citoyenneté prévoit qu'est soumise aux obligations de la loi SRU une commune nouvelle (issue d'une fusion de communes) intégrant au moins une commune qui aurait été soumise aux obligations SRU en l'absence de fusion. À ce titre, dans l'attente de la réalisation de l'inventaire de logements sociaux sur tout son périmètre, la commune nouvelle reprend les obligations qui auraient été imputées à la commune préexistante sur le périmètre de cette dernière. Dans ce cas, la commune soumise pour la première fois à l'obligation d'un taux de logement social est exonorée de prélèvement pendant les trois premières années. Cette disposition est applicable aux communes nouvelles issues de fusion à compter du 1er janvier 2017.

Inventaire des logements sociaux

(EC : art. 97 / CCH : L.302-6)

Dans les communes situées au sein des agglomérations ou des EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique, les personnes morales propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux (au sens de la loi SRU) sont tenues de fournir au préfet, chaque année avant le 1er juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires au 1er janvier de l'année en cours. La loi Égalité et Citoyenneté étend cette obligation aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions.

Définition des objectifs de réalisation de logements sociaux

(EC : art. 97 / CCH : L.302-8)

Avant la loi Égalité et Citoyenneté, le conseil municipal fixait le nombre de logements sociaux à réaliser par la commune pour atteindre le taux prévu par la loi SRU. Désormais, c'est le préfet qui notifie à cette dernière un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale. Cet objectif ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre, au plus tard à la fin de l'année 2025, le taux requis.

Toutefois, lorsqu'une commune appartient à un EPCI à fiscalité propre compétent en matière de PLH et ayant conclu une convention de délégation des aides à la pierre (CCH : L.301-5-1 / CGCT : L.5217-2 II, L.5218-2 II ou L.5219-1 VI) ou à la métropole de Lyon dès lors qu'elle a conclu avec l'État une convention de délégation de compétences (CGCT : L.3641-5), le PLH peut fixer, pour une seule période triennale, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune, sans que cet objectif ne puisse être inférieur au tiers de l'objectif de rattrapage légal. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire dans les communes soumises au prélèvement sur leurs ressources fiscales, pour atteindre le taux requis. Chacune de ces dernières doit se rapprocher de l'objectif ainsi fixé. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord. Cette disposition modifie donc le mécanisme de mutualisation des objectifs de rattrapage au sein de l'EPCI qui existait précédemment.

Par ailleurs, pour atteindre l'objectif de 25 % ou 20 % de logements sociaux, il doit être tenu compte des typologies de logements. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) est au moins égale à 30 %.

La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 20 % des logements locatifs sociaux à réaliser, lorsque la commune n'est pas couverte par un PLH et que la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales. Les PLH ou documents en tenant lieu comportant au moins une commune soumise aux obligations SRU devront tenir compte des objectifs quantitatifs et de typologies de logements sur le territoire des communes concernées.

La loi Égalité et Citoyenneté prévoit, en outre, que l'objectif de réalisation pour la cinquième période triennale du nombre de logements sociaux ne peut être inférieur à 25 % des logements sociaux à réaliser pour atteindre en 2025 le taux requis. Cet objectif de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale, à 50 % pour la septième période triennale et à 100 % pour la huitième période triennale. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.

Par dérogation, les PLU tenant lieu de PLH arrêtés ou approuvés avant la publication de la présente loi, ne prenant pas en compte les objectifs quantitatifs et de typologie ainsi définis et applicables aux communes

couvertes par ces plans, peuvent être rendus exécutoires dans le délai d'un an à compter de cette publication. Ils doivent être adaptés selon la procédure définie au Code de l'urbanisme (CU : L.131-9) dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du PLU, à compter de la promulgation de la présente loi.

Substitution du PLU au PLH : prise en compte des obligations dans le cadre de la loi SRU

(EC : art. 97 / CCH : L.131-9)

Les dispositions du PLU tenant lieu de PLH prennent en compte toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal en application de la loi SRU, dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du PLU. Lorsque, dans ces délais, l'EPCI n'a pas modifié ou révisé le PLU tenant lieu de PLH, ou lorsqu'il a explicitement notifié au préfet sa volonté de ne pas procéder à cette modification ou révision, les prélèvements sur les recettes fiscales des communes de son territoire sont versés à l'EPF local ou étatique ou, en Corse, à l'office foncier de la Corse, ou, à défaut, au FNAP, pour les prélèvements opérés sur les communes du territoire intercommunal.

Procédure de carence

Modifications sur la procédure de carence

(EC : art. 98 / CCH : L.302-9-1)

La loi Égalité et Citoyenneté aménage la procédure de carence qui peut être mise en place lorsqu'une commune ne respecte pas la typologie de financement des logements sociaux. Auparavant, le constat de carence tenait compte uniquement des objectifs quantitatifs.

L'arrêté de carence du préfet prévoit désormais le transfert à l'État des droits de réservation sur les logements existants ou à livrer dont dispose la commune carencée pendant sa durée d'application, la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par elle avec les bailleurs sociaux ainsi que l'obligation de transmettre la liste des bailleurs et logements concernés. Cet arrêté peut aussi prévoir les secteurs dans lesquels le préfet est compétent pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des catégories de constructions ou d'aménagements à usage de logements listées dans l'arrêté (au lieu des constructions à usage de logements précédemment).

Dans une commune carencée, le préfet peut conclure une convention avec un bailleur social pour acquérir ou construire des logements sociaux permettant à la commune d'atteindre l'objectif SRU. La commune contribue obligatoirement au financement des opérations. Désormais, ce financement est à hauteur d'un montant dont les modalités de calcul sont définies par décret en Conseil d'État, dans la limite de 50 000 € par logement construit ou acquis en Ile-de-France et en Provence-Alpes-Côte d'Azur, et de 30 000 € par logement construit ou acquis sur le reste du territoire (ce financement était auparavant au moins égal à la subvention foncière versée par l'Etat dans la limite des plafonds de 13 000 € en Ile-de-France et 5 000 € sur le reste du territoire).

De plus, désormais, avec l'accord de la commune, cette limite peut être dépassée. La contribution communale obligatoire est versée directement à l'organisme (en vue de la construction ou de l'acquisition de logements sociaux) dans les conditions et selon un échéancier prévus par la convention. Si la commune ne s'acquitte pas d'un versement dû en application des dispositions de la convention et de l'échéancier, le préfet la met en demeure de respecter ses obligations. À l'issue d'un délai de deux mois suivant la mise en demeure, si la commune ne s'est toujours pas acquittée du versement dû, le préfet le recouvre par voie de titre de perception émis auprès de la commune au profit de l'organisme, dans des conditions définies par décret. Dans ce cas, la somme recouvrée ne peut être déduite du prélèvement opéré sur les ressources fiscales de la commune.

Précisions sur la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative

(EC : art. 98 et 99 / CCH : L.302-9-1 et L.302-7)

Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune, le préfet peut, après avoir recueilli l'avis de celle-ci, conclure une convention avec un ou plusieurs organismes bénéficiant de l'agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour mettre en œuvre sur le territoire de la commune, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative.

La loi Égalité et Citoyenneté précise que ce dispositif vise à loger des personnes défavorisées soit dans des logements loués à des organismes bénéficiant de l'agrément en vue de leur sous-location à ces personnes, soit dans des logements conventionnés dont la gestion a été confiée par mandat par le propriétaire à un de ces organismes. La convention avec l'organisme prévoit une contribution financière obligatoire de la commune, qui est déduite du prélèvement sur ses ressources fiscales, dans la limite du plafond fixé, selon la localisation de la commune fixé par décret en Conseil d'État, sans pouvoir être supérieur à 10 000 € (au lieu de 5 000 € précédemment).

Désormais, la contribution volontaire de la commune à l'opération peut dépasser cette limite. La contribution communale obligatoire est versée directement à l'organisme dans les conditions et selon un échéancier prévus par la convention. Si la commune ne s'acquitte pas d'un versement dû en application des dispositions de la convention et de l'échéancier, le préfet la met en demeure de respecter ses obligations. À l'issue d'un délai de deux mois à compter de la mise en demeure, si la commune ne

s'est toujours pas acquittée du versement dû, le FNAP se substitue à la commune et procède au paiement correspondant à l'organisme.

Dans le même temps, le préfet recouvre la somme ainsi liquidée par voie de titre de perception émis auprès de la commune, et au profit du FNAP, dans des conditions définies par décret. Dans ce cas, la somme recouvrée ne peut être déduite du prélèvement opéré sur les ressources fiscales de la commune. La loi Égalité et Citoyenneté prévoit que les conventions sont notifiées à la commune par le préfet.

Instruction des permis de construire

(EC : art. 98 / CU : L.422-2)

Dans certaines situations prévues par l'article L.422-2 du Code de l'Urbanisme, l'État est compétent pour instruire les permis de construire. C'est notamment le cas dans les secteurs définis par le préfet dans le cadre d'un arrêté de constat de carence.

La loi Égalité et Citoyenneté aménage cet article pour tenir compte de la modification apportée au contenu de l'arrêté du constat de carence (CCH : L.302-9-1) : ainsi, l'État est compétent pour délivrer des permis de construire pour les opérations de logement situées dans les secteurs définis par le préfet dans l'arrêté et appartenant aux catégories de constructions ou d'aménagements listées dans cet arrêté, et pour les opérations ayant fait l'objet, pendant la durée d'application de cet arrêté, d'une convention prise avec un bailleur (cf. § Procédure de carence).

Ce même article est modifié pour abaisser à un tiers au lieu de la moitié la participation minimale requise pour que l'État puisse instruire les permis de construire des logements construits ou exploités par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient des parts. Elle ajoute que l'État est également compétent pour se prononcer sur un projet portant sur des locaux d'hébergement et résidences hôtelières à vocation sociale construits ou exploités par ces sociétés de construction dans lesquelles il détient au moins un tiers du capital.

Droit de préemption urbain

(EC : art. 98 / CU : L.213-2)

En principe, toute aliénation est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien.

La loi Égalité et Citoyenneté précise que lorsque le droit de préemption est exercé par le préfet dans le cadre d'un arrêté de constat de carence au titre de la loi SRU, la déclaration est transmise à ce dernier par le maire dans un délai de sept jours ouvrés à compter de la date de sa réception. À défaut, le préfet peut informer le maire de son intention d'en faire dresser procès-verbal, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le maire dispose d'un délai de sept jours à compter de la réception de la lettre du préfet pour faire part de ses observations. À l'issue de ce délai et au vu des observations du maire, le préfet peut décider de constater l'absence de transmission de la déclaration par procès-verbal. Il est alors procédé au recouvrement d'une amende forfaitaire de 1 000 €. Cette amende est redevable par la commune (par voie de titre de perception émis par le préfet) au profit du FNAP, lorsque la commune se situe en métropole, ou au profit du fonds régional d'aménagement foncier et urbain, lorsque la commune se situe dans un département d'outre-mer. L'avis de mise en recouvrement du titre de perception de l'amende forfaitaire reçu par le maire peut faire l'objet d'un recours devant le juge.

Commission nationale SRU

(EC : art. 98 / CCH : L.302-9-1-1)

Pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le préfet réunit et préside une commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux. Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire concerné, une commission nationale placée auprès du ministre chargé du Logement.

La loi Égalité et Citoyenneté prévoit que cette commission nationale sera désormais présidée par une personnalité qualifiée désignée par le ministre chargé du Logement, au lieu d'un membre du Conseil d'Etat, qui reste membre de la commission sans la présider. En outre, la nouvelle loi prévoit que pour les communes soumises pour la première fois au bilan triennal, à compter du bilan portant sur la sixième période triennale, si la commission nationale SRU considère que pour des raisons objectives, la réalisation des objectifs de rattrapage triennaux ne pourra être satisfaite par la commune, elle peut proposer au ministre chargé du Logement un aménagement des obligations correspondantes et leur rééchelonnement (le cas échéant au-delà de la fin de l'année 2025, pour une période n'excédant pas trois ans).

La nouvelle loi prévoit également que, préalablement à la signature par les préfets des arrêtés de carence, dans le cadre de la procédure de bilan triennal, la commission nationale peut se faire communiquer tous les documents utiles et solliciter les avis qu'elle juge nécessaires à son appréciation de la pertinence d'un projet d'arrêté de carence, de l'absence de projet d'arrêté de carence et de la bonne prise en compte des orientations nationales définies par le ministre chargé du logement. Elle peut, de sa propre initiative ou sur saisine du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), émettre des avis et des recommandations aux préfets. Elle transmet ses avis au ministre chargé du Logement.

Par ailleurs, préalablement à l'avis rendu sur l'exemption d'une commune des dispositions SRU, la commission nationale peut se faire communiquer tous les documents utiles et solliciter les avis qu'elle juge nécessaires à son appréciation. Elle transmet ses avis au ministre chargé du logement.

Dispositions relatives au prélèvement sur les ressources fiscales pour les communes déficitaires

(EC : art. 99 / CCH : L.302-7)

Pour les communes qui n'atteignent pas l'objectif qui leur est fixé par la loi SRU, il est prévu un prélèvement sur leurs ressources fiscales, sauf exceptions. Ce prélèvement était calculé en prenant 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés par la différence entre 25 % ou 20 % des résidences principales, selon les communes et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente. La présente loi augmente ce prélèvement de 20 à 25 % (sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif de l'avant-dernier exercice comme précédemment, ou 7,5 % pour certaines communes carencées).

La loi Égalité et Citoyenneté aménage également les conditions d'exonération de ce prélèvement pour les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine. Auparavant, toutes les communes bénéficiaires de cette dotation étaient exonérées lorsque le nombre de logements sociaux y excédait déjà 15 % des résidences principales. La loi relève de 15 % à 20 % le taux de logements sociaux permettant cette exonération du prélèvement SRU mais uniquement pour les communes soumises à une obligation de 25 % de logements sociaux. Il demeure à 15 % pour les communes soumises à une obligation de 20 % de logements SRU.

La loi prévoit que toute commune soumise pour la première fois à l'obligation de 20 ou 25 % de logements sociaux au titre de la loi SRU à compter du 1er janvier 2015 est exonérée de ce prélèvement pendant les trois premières années.

Par ailleurs, la nouvelle loi intègre dans les dépenses déductibles, les dépenses des communes en faveur de la production de terrains familiaux aménagés au profit des gens du voyage, les travaux de démolition et de désamiantage. En outre, elle élargit et précise les dépenses déductibles au titre de la mobilisation du parc privé à des fins sociales.

Sont désormais déductibles des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé permettant de loger des personnes défavorisées soit dans des logements loués à des organismes bénéficiant de l'agrément en vue de leur sous-location à ces personnes, soit dans des logements conventionnés dont la gestion a été confiée par mandat par le propriétaire à un organisme agréé, ou pour favoriser la signature de conventions avec l'Anah si elles sont destinées au logement de personnes défavorisées. Enfin, elle relève le plafond pour ce type de dépenses de 5 000 à 10 000 € par logement (art.99 / CCH : L.302-7).

Vente des logements détenus par l'Association Foncière Logement et loi SRU

(EC : art. 101 : CCH : L.443-15-2-3)

La vente de logements acquis par l'Association Foncière Logement (via une SCI) est soumise à des règles spécifiques prévues à l'article L.443-15-2-3 du Code de la construction et de l'habitation inspirées des règles relatives à la vente du parc social par les organismes d'HLM.

Pour vendre ses logements conventionnés, l'Association établit un programme annuel d'aliénation de logements détenus par ses filiales, après concertation avec les maires des communes d'implantation des logements concernés. La filiale de l'association ne peut procéder à l'aliénation qu'après autorisation du ministre chargé du Logement. La liste de logements validée est valable cinq ans. La décision de vente qui intervient dans ce délai ne peut pas concerner des logements situés dans des communes ne respectant les obligations en matière de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU.

Afin de sécuriser la vente de ces logements, la loi prévoit désormais que le contrôle du respect des obligations au titre du quota SRU soit fait au moment de de la validation du programme par le ministre chargé du logement.

2. Lutte contre l'habitat indigne (art. 104 à 108)

Délégation et transfert de compétences à l'EPCI

(EC : art. 104 I et II / CCH : L.301-5-1-1, L.301-5-1-2)

La loi ALUR (art.75) prévoit un dispositif de transfert et de délégation de compétences des polices de lutte contre l'habitat indigne aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ainsi qu'aux maires des communes membres d'un EPCI et disposant d'un service communal d'hygiène et de santé. Cependant, ce dispositif ne permettait pas au préfet de déléguer ses prérogatives en matière de police relative à un danger sanitaire ponctuel (CSP : art. L.1311-4) et en

matière de lutte contre le saturnisme (CSP : L.1334-1 à L.1334-12).

Dans un souci de lisibilité de l'action publique, ces deux attributions sont ajoutées à celles qui peuvent faire l'objet d'une délégation (pour mémoire, dans le cas d'une métropole, ces prérogatives peuvent être subdéléguées par le président de la métropole au président du conseil de territoire dès lors que celui-ci bénéficie de la délégation référencée au CGCT : L.5211-9-2 I A).

De plus, il est précisé que le responsable du service intercommunal est compétent pour réaliser les diagnostics liés à la procédure de lutte contre le saturnisme, obtenir communication des constats de risques d'exposition au plomb et proposer au président de l'EPCI de prendre des mesures conservatoires (CSP : L.1334-11).

Lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat, le président de l'EPCI qui a bénéficié du transfert de police en matière de danger sanitaire ponctuel, est, faute d'exécution par la personne qui y est tenue, chargé de mettre en œuvre d'office les mesures prescrites.

Obligation de relogement à la charge du président de l'EPCI

(EC : art. 105 / CCH : L.521-3-1, L.521-3-3, L.521-3-2, L.521-3-3, L.521-3-4)

Le propriétaire, l'exploitant de locaux d'hébergement ou la personne qui a mis à disposition des locaux impropres à l'habitation a l'obligation d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants, dès lors que les prescriptions de l'autorité administrative sont assorties d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive, ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement inhabitable le logement.

En cas de défaillance du propriétaire ou du logeur à assurer l'hébergement et le relogement des occupants, l'autorité administrative compétente (le maire ou le préfet) est tenue d'assurer cette obligation.

Le président d'EPCI, dans tous les cas où il bénéficie du transfert et / ou de la délégation de compétence, est également tenu d'assurer, le cas échéant, l'hébergement ou le relogement des occupants concernés en cas de défaillance du propriétaire. De plus, toutes les actions engagées bénéficient des mêmes moyens que ceux offerts au maire ou au préfet.

Recours contre les titres exécutoires émis par le Président de l'EPCI en recouvrement de créances

(EC : art. 105 / CCH : L.541-1)

L'opposition formée contre un titre exécutoire en paiement d'une créance, émis par un EPCI à l'encontre des propriétaires indélicats, n'est pas suspensif. Ainsi, le régime applicable aux titres exécutoires émis par l'État et les communes est étendu au président de l'EPCI. Sont concernés les titres exécutoires émis en paiement d'une astreinte, de travaux d'office ou d'un hébergement et un relogement.

Insalubrité et délégation de la police de l'insalubrité au préfet

(EC : art. 106 / CSP : L.1331-29)

Lorsque le président de l'EPCI a bénéficié de la délégation de la police de l'insalubrité, il est chargé de la mise en œuvre d'office des mesures et travaux prescrits en cas de défaillance du propriétaire concerné. Par cohérence, la référence à l'EPCI a été réintroduite dans les articles du Code de la santé publique.

Insalubrité et logement vacant

(EC : art. 107 / CSP : L.1331-28)

L'article L.1331-28 du Code de la santé publique est modifié pour rectifier une erreur matérielle, issue de la loi santé du 26 janvier 2016.

Pour mémoire, le Conseil d'État, saisi d'un recours en annulation d'un arrêté d'insalubrité remédiable, avait considéré que les dispositions du Code de la santé publique (CSP : L.1331-26 et L.1331-28) « n'ont ni pour objet, ni pour effet de permettre à l'autorité administrative de prescrire la réalisation de travaux par le propriétaire de locaux à la fois inoccupés et libres de location et dont l'état ne constitue pas un danger pour la santé des voisins » (CE : 15.5.15). Cette décision posant des difficultés pour la mise en œuvre du traitement de l'habitat insalubre dès lors que des logements pouvant être qualifiés d'insalubres sont soit vacants, soit devenus vacants postérieurement à l'édiction de l'arrêté, la loi du 26 janvier 2016 a fait évoluer les dispositions du Code de la santé publique.

Cependant, l'une de ces dispositions a été mal insérée dans ce Code, dans une partie consacrée à l'insalubrité irrémédiable, alors que dans cette hypothèse on ne peut prescrire de travaux autres que ceux destinés à empêcher l'accès.

Ces dispositions sont abrogées pour être insérées dans le II de l'article L.1331-28 de ce Code afin de se rapporter à une insalubrité remédiable.

Désormais, un immeuble ou un logement considéré comme insalubre remédiable et ne constituant pas de danger pour la santé et la sécurité des voisins, peut être interdit à l'habitation par arrêté du préfet, s'il est inoccupé et libre de location. Ce même arrêté peut prévoir des mesures pour empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation et prescrire les travaux à réaliser pour lever cette interdiction.

Action par une association des droits reconnus à la partie civile

(EC : art. 108 / CPP : 2-10)

Toute association régulièrement déclarée depuis au moins cinq ans à la date des faits ayant, en vertu de ses statuts, vocation à lutter contre l'exclusion sociale ou culturelle des personnes en état de grande pauvreté ou en raison de leur situation de famille ou contre l'habitat insalubre et l'hébergement incompatible avec la dignité humaine, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les discriminations réprimées par le Code pénal (art. 225-2, 225-14, et 432-7).

3. Opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (art. 103)

Diverses opérations permettent actuellement des interventions sur le parc ancien :

- les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat / OPAH (CCH : L.303-1) : elles ont pour objet de réhabiliter le parc immobilier bâti, et plus précisément d'améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs et de maintenir ou développer les « services de voisinage » ;
- le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés / PNRQAD (loi n°2009-323 du 25.3.09 : art. 25) : il permet d'agir sur les quartiers présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements ;
- les Opérations de requalification des copropriétés dégradées / ORCOD (CCH : L.741-1) : elles donnent la possibilité à l'État et aux collectivités territoriales de mettre en place ce type d'opérations afin de lutter contre l'habitat dégradé et indigne dans les copropriétés. L'ORCOD peut instaurer un droit de préemption urbain renforcé.

Un dispositif spécifique existe pour les Opérations d'intérêt national (OIN).

La loi Égalité et Citoyenneté crée un nouvel outil : les Opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD). Cet outil mixe à la fois les actions du PNRQAD et celles des ORCOD et vise à traiter plus spécifiquement les quartiers anciens dégradés et notamment les centres anciens constitués de mono-propriétés.

L'État et les collectivités territoriales peuvent mettre en œuvre ces opérations sur un périmètre qu'ils définissent, avec l'objectif de mener une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Le texte précise les actions qui peuvent être mises en œuvre dans le cadre de ces ORQAD. Il s'agit de :

- la mise en œuvre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière visant la revalorisation des îlots d'habitat dégradé, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;
- la mise en place d'un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;
- la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- la mise en œuvre des actions prévues pour les OPAH ;
- éventuellement, la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde, ou la procédure d'administration provisoire renforcée ;
- la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement intégrant les objectifs de l'opération et l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité ;
- la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales, de services publics et de services de santé ;
- la réalisation des études préliminaires et opérations d'ingénierie nécessaires à la mise en œuvre de ces actions.

Comme pour l'ORCOD, la loi prévoit la possibilité d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé assorti, le cas échéant, de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien établi par les autorités compétentes, transmis selon les modalités prévues pour les déclarations d'intention d'aliéner (CU : L.213-2).

Pour obtenir la réalisation de ce rapport, le vendeur peut demander au maire pour les mesures de polices de sa compétente (sécurité des ERP / CCH : L.123-3 et L.123-4 : sécurité des occupants d'immeubles collectifs à usage d'habitation / CCH : L.129-1 à L.129-6 et immeuble en péril : CCH : L.511-1 à L.511-6), ou au préfet pour les mesures de polices relatives à l'insalubrité (CCH : L.1331-22 à L.1331-30), le déplacement d'un agent pour établir un constat qui doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande (loi n°2000 321 du 12.4.00 : art. 25-1 A).

Des dispositions de coordination avec le Code de l'urbanisme sont également prévues notamment afin de préciser que les sociétés publiques locales d'aménagement seront compétentes pour réaliser des ORQAD (CU : L.327-1).

4. Développement des stratégies foncières au niveau local (art. 102)

Renforcement du volet foncier des programmes locaux de l'habitat

(EC : art. 102 / CCH : L.302-1)

Le volet foncier du diagnostic du PLH est précisé : il doit contenir « une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements » (CCH : L.302-1).

L'EPCI doit également coupler le dispositif d'observation de l'habitat prévu dans le PLH avec un observatoire du foncier destiné à détecter les opportunités foncières en amont des actions à mettre en œuvre.

En outre, le PLH mentionne les actions à mener en matière de politique foncière permettant de réaliser ses objectifs.

Développement des dispositifs d'observation du foncier par les EPF et renforcement du rôle des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement

(EC : art. 102 / CU : L.321-1, L.321-2, L.321-6, L.324-1, L.324-2)

Afin de renforcer le volet foncier des PLH, les établissements publics fonciers d'État et locaux peuvent, dorénavant, appuyer les collectivités territoriales et les EPCI en matière d'observation foncière.

CRHH est accru par la transmission, chaque année, du programme pluriannuel d'intervention des EPF[2] afin d'assurer la bonne information en matière de foncier de leurs membres (CU : L.324-2-2). Il institue également un avis du CRHH lors de la création d'EPF d'État et locaux (CU : L.324-2 et L.321-2).

Élargissement de la liste des bénéficiaires ayant accès aux données foncières

(EC : art. 102)

Actuellement, il existe des observatoires du foncier sur certains territoires, et à toutes les échelles. Il n'existe pas d'organisation type. Il s'agit souvent de structure associative inter-administrative (État-Région), ou de pôles constitués au sein de collectivités locales, de service déconcentrés de l'État ou d'agences d'urbanisme.

Ces observatoires du foncier sont généralement partenariaux et font, selon les cas, intervenir les conseils régionaux, les EPCI, les Agences d'urbanisme, les services de l'État (directions régionales de l'équipement, de l'aménagement et du logement (DREAL) notamment), les Établissements publics fonciers (EPF) et les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER).

L'État dispose de données et de référentiels concernant le foncier et qui peuvent alimenter les observatoires du foncier.
L'article 102, I fixe la liste des bénéficiaires auxquels l'État peut transmettre les données et les référentiels[3] nécessaires à la mise en place des observatoires du foncier :

- les EPCI ou les syndicats mixtes élaborant les SCoT,
- les EPF locaux et d'État et les EP d'État de Guyane et de Mayotte,
- les Établissements publics d'aménagement (EPA) dont le Grand Paris Aménagement, l'EPA de Paris Saclay,
- les établissements publics locaux de rénovation urbaine,
- les agences d'urbanisme,
- les ADIL,
- le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cérema) et les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural.

L'État doit mettre ces données à leur disposition au plus tard six mois après la publication de la présente loi, soit le 28 juillet 2017. Ces personnes sont également destinataires des données « Demandes de valeur foncière » (LPF : L.135 B et L 107B).
En savoir plus : lire l'*analyse juridique n°2016-28*

Extension du droit de préemption urbain (DPU) aux établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris

(EC : art. 102 / CU : L.211-2)

Les EPCI à fiscalité propre disposent de la compétence de plein droit en matière de DPU. La liste des bénéficiaires de la délégation de plein droit du DPU est étendue aux EPT de la métropole du Grand Paris.

En outre, la métropole du Grand Paris est compétente de plein droit en matière de DPU, dans les périmètres fixés par le conseil de la métropole, les aliénations pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain (CGCT : L.5219-1) ne sont plus soumises au DPU de la ville de Paris et des EPT.

[2] Il s'agit du bilan annuel des actions de l'EPF, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre telles que les conditions de cession du foncier. Le programme pluriannuel d'intervention doit prendre en compte les objectifs définis dans le ou les PLH couvrant le territoire (CU : L.324-2-2).

[3] Il s'agit de données notamment fiscales, issues des fichiers fonciers du ministère en charge du logement et des « Demandes de valeur foncière » de la Direction générale des finances publiques.

Sécuriser la gouvernance des EPF locaux

(EC : art. 102 / CU : nouveaux articles L.324-2-1 A, L.324-2-1 B, L.324-2-1 C)

Les réformes territoriales successives dont la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ont reconfiguré les périmètres des EPCI en impactant les périmètres d'actions des EPF locaux existants. L'article 102 de la loi Égalité et Citoyenneté vise à sécuriser les futures extensions d'EPF locaux et à préserver l'activité des EPF locaux existants en introduisant de nouvelles dispositions dans le Code de l'urbanisme :

- l'extension du périmètre d'un EPF local à un EPCI compétent en matière de PLH ou à une commune non membre d'un EPCI doit être arrêtée par le préfet de région, par l'organe délibérant de cet EPCI (ou du conseil municipal de la commune) et par l'EPF local (CU : L.324-2-1 A) ;
- lors de la fusion des EPCI membres de l'EPF local en un seul EPCI, l'EPF local existant est maintenu, à condition que le nouvel EPCI soit doté de la compétence en matière de PLH (CU : L.324-2-1 B) ;
- en cas de fusion d'EPCI à fiscalité propre dont au moins un est membre d'un EPF local, l'EPCI issu de la fusion devient membre de plein droit de cet EPF local, à titre transitoire, sous réserve qu'il soit compétent en matière de PLH, pour la partie de son territoire correspondant à l'établissement ou aux EPCI qui en étaient membres (CU : L.324-2-1 C). Il existe la même disposition lors de la création d'une commune nouvelle. Ensuite, l'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal de la commune nouvelle se prononce, dans un délai de six mois, sur son adhésion à l'EPF local. Le préfet de région arrête le nouveau périmètre de l'EPF local au regard de leurs délibérations.

5. Dispositions liées à l'urbanisme et la construction (art. 111 et 118)

Renforcement du dispositif de lutte contre les recours abusifs à l'encontre des permis de construire

(EC : art. 111 / CU : nouvel article L.600-13)

L'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme renforce la lutte contre les recours abusifs en matière d'urbanisme. Ainsi, l'auteur d'une requête considérée comme abusive par le juge encourt une amende (Code de justice administrative : R.741-12) dès lors que ce « recours (…) dérange inutilement le juge au regard de la faiblesse de son argumentation ou des enjeux qui sous-tendent le recours, ou encore de la fréquence de ses saisines[4] ».

L'article 111 de la loi Égalité et Citoyenneté crée un mécanisme de caducité de l'instance (CU : nouvel article L.600-13) afin de lutter contre les procédures dilatoires où certaines parties ont intérêt à ne pas produire certaines pièces ou à le faire tardivement. La requête devient, donc, caduque « lorsque sans motif légitime, le demandeur ne produit pas les pièces nécessaires au jugement de l'affaire dans un délai de trois mois à compter du dépôt de la requête ou dans le délai qui lui a été imparti par le juge ».

Toutefois, cette caducité peut être remise en question si le requérant justifie auprès du greffe du motif légitime qu'il n'a pas été en mesure d'invoquer dans le délai imparti (difficultés particulières rencontrées pour obtenir les documents sollicités).

Extension aux SEM et aux sociétés publiques locales de la possibilité de déroger à certaines règles de construction

(EC : art. 118 / loi n°2016-925 du 7.7.16 : art. 88, disposition I)

L'article 88 de la loi relative à la liberté de Création, à l'architecture et au patrimoine (CAP) octroie la possibilité à l'État, aux collectivités territoriales, aux EPCI ainsi qu'aux organismes d'HLM définis à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation de réaliser des équipements publics et des logements sociaux en dérogeant à certaines normes en matière de construction. Ces dérogations, visant à favoriser la créativité architecturale, se font « à titre expérimental et pour une durée de sept ans » depuis le 8 juillet 2016.

L'article 118 de la loi Égalité et Citoyenneté étend ce dispositif aux SEM de construction et de gestion de logements sociaux, mentionnés aux articles L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation et L.1521-1 du Code général des collectivités territoriales, ainsi qu'aux sociétés publiques locales réalisant des opérations d'aménagement (CGCT : L.1531-1).

[4] Rapport « Construction et droit au recours : pour un meilleur équilibre » dit Labetoulle, page 4, avril 2013.

CHAPITRE V – Mesures de simplification

Ce cinquième chapitre comprend des dispositions relatives à la prévention des expulsions, notamment afin de permettre la dématérialisation des échanges entre les bailleurs, les huissiers, la CCAPEX et le préfet pour certains actes de la procédure. Les dispositions relatives à la copropriété concernent notamment la ratification de l'ordonnance du 27 août 2015 sur l'information des acquéreurs, la nature des lots à prendre en compte pour connaître la date avant laquelle le représentant légal de la copropriété est tenu de réaliser les démarches d'immatriculation de la copropriété et l'accès aux données de ce registre par le public et les notaires.

Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI) est réformé : il regroupe en une seule instance les fonctions initiales du CNTGI et celles de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières (fonctions disciplinaires), et sa composition est élargie. Les règles relatives au montant du dépôt de garantie dans le parc locatif social sont alignées, quel que soit le statut du bailleur, sur celles du parc privé, le formalisme de la caution locative pour les personnes morales est allégé pour permettre la dématérialisation, le cadre juridique des résidences universitaires est précisé.

Enfin, le Gouvernement est autorisé à procéder, par voie d'ordonnances, à diverses mesures de simplification de nature législative comme en matière d'aides au logement afin d'unifier les règles applicables aux trois aides personnelles au logement (APL/ALS/ALF) en les regroupant dans le Code de la construction et de l'habitation.

.

1. Rapports locatifs : modifications apportées à la loi du 6 juillet 1989 (art. 120, 121 et 146)

Simplification du formalisme du cautionnement pour les personnes morales

(EC : art. 121, I / loi du 6.7.89 : art. 22-1)

L'acte de cautionnement garantissant les obligations pécuniaires du locataire contient des formalités obligatoires :

- la reproduction manuscrite, précédant la signature, du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location ;
- la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance que la caution a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte ;
- la reproduction manuscrite de l'avant dernier alinéa de l'article 22-1 ;
- la remise à la caution par le bailleur d'un exemplaire du contrat de location.

Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

La loi Égalité et Citoyenneté modifie l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 afin d'alléger les formalités de la caution pour les seules personnes morales. Les formalités relatives au cautionnement ne s'appliquent désormais qu'aux « personnes physiques ». Cette mesure vise notamment la dématérialisation de l'activité de caution de l'APAGL dans le cadre du dispositif Visale.

Cette disposition est d'application immédiate.

Dépôt de garantie

(EC : art. 120 / loi du 6.7.89 : art.40 III / CCH : L.353-16 et L.442-6)

Pour les logements locatifs des organismes d'HLM, les conventions-type conclues avec l'État limitent le montant du dépôt de garantie à un mois de loyer. Cependant, le Code de la construction et de l'habitation prévoit que le montant du dépôt de garantie ne peut excéder deux mois de loyer pour les logements non conventionnés (l'article L.442-6 du CCH renvoie à la loi n°48-1360 du 1.9.48 : art. 75) alors que pour les logements conventionnés, le montant est d'un mois révisable en fonction de l'évolution du loyer (CCH : L.353-16).

Les textes sont ainsi harmonisés : désormais, le montant du dépôt de garantie est fixé à un mois pour les logements des organismes d'HLM et ce montant ne peut faire l'objet d'une révision en cours de bail. L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 est applicable en intégralité aux logements conventionnés ou non conventionnés appartenant aux organismes d'HLM, (alors qu'auparavant, le 1er alinéa relatif à son montant n'était pas applicable).

Pour les logements locatifs des SEM, la présente loi donne une base législative au montant du dépôt de garantie. Il est fixé à un mois par application de la loi du 6 juillet 1989 (l'article 22 est applicable en intégralité aux logements conventionnés ou non conventionnés). Comme pour les organismes d'HLM, les conventions-type conclues par les SEM limitaient déjà le montant de cette garantie.

Dispositions applicables aux logements meublés des SEM de construction et de gestion de logements sociaux

(EC : art. 146)

La loi exclut les logements sociaux appartenant aux SEM du champ d'application des articles 25-3 à 25-11 de la loi du 6 juillet 1989 qui réglementent les rapports entre les bailleurs et les locataires dans les logements meublés.

Il s'agit de corriger un oubli de l'article 89 de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 qui excluait l'application des règles de la location meublée pour les « logements régis par une convention conclue en application de l'article L.353-14 du Code de la construction et de l'habitation ». Or, cet article ne vise que les logements sociaux appartenant aux organismes d'HLM et non ceux appartenant aux SEM.

2. Prévention des expulsions (art. 143 et 152)

Harmonisation des procédures d'expulsion pour toutes les formes d'habitat

(EC : art. 143 / CPCE : L.412-1, L.412-3, L.412-6)

Dans le Code des procédures civiles d'exécution, le chapitre II du titre Ier du livre IV relatif à l'expulsion est désormais intitulé « Dispositions particulières aux lieux habités ou locaux d'habitation ou à usage professionnel » et les délais suivant la délivrance d'un commandement de quitter les lieux (CPCE : L.412-1) et ceux pouvant être accordés par le juge pour libérer les lieux (CPCE : L.412-3) sont désormais applicables à tous les occupants de lieux habités.

Cette nouvelle formulation vise tout type d'habitat. La volonté du législateur est que les personnes dont le domicile est un habitat précaire puissent bénéficier des mêmes droits que les occupants de logements dans le cadre de la procédure d'expulsion.

Transmission par voie électronique aux CCAPEX

(EC : art.152, I)

Les Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), dotées d'un système d'information permettant la gestion des dossiers suivis dans le cadre de la procédure d'expulsions locatives (Exploc, prévu par la loi n°90-449 du 31.5.90 (art. 7-2)), sont désormais considérés comme « autorités administratives » au sens de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et entre les autorités administratives au même titre que les administrations de l'État, les collectivités territoriales, les établissements publics à caractère administratif.

Un certain nombre de formalités, précisément listées, pourront être réalisées par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information (EXPLOC) prévu par la loi du 31 mai 1990 (art. 7-2). Les échanges entre les bailleurs, les huissiers, la CCAPEX et le préfet pourront ainsi être dématérialisées.

Il s'agit des actes suivants, déjà prévus par la loi :

- le signalement à la CCAPEX des commandements de payer délivrés par l'huissier de justice pour le compte des personnes physiques (art. 152, I, 1° / loi n°89-432 du 6.7.89 : art.24) au-delà de certains seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette et fixés par arrêté préfectoral ;
- la saisine de la CCAPEX par les personnes morales (sauf SCI entre parents et alliés) (art. 152, I, 2° / loi n°89-432 du 6.7.89 : art.24). Celle-ci est réalisée deux mois avant l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail sous peine d'irrecevabilité de la demande ;
- la notification au préfet de l'assignation aux fins de constat de la résiliation (art.152, I, 3° / loi n°89-432 du 6.7.89 : art.24). Cette information doit être faite au moins deux mois avant l'audience, afin que le préfet puisse saisir l'organisme compétent pour réaliser le diagnostic social et financier ;
- la saisine par l'huissier du préfet à l'occasion du commandement d'avoir à libérer les locaux (art.152, II / CPCE : L.412-5). L'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion saisit le préfet afin que celui-ci informe la CCAPEX de cette situation et le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du DALO (art. 152, II / CPCE : L.412-5) ;
- la saisine par l'huissier à l'occasion d'une demande de concours de la force publique pour une expulsion (art. 152, II, 2° / CPCE : L.431-2).

Ces dispositions entrent en vigueur à la date de mise en œuvre opérationnelle des modules concernés du système d'information Exploc. Elle est fixée par arrêté du ministre de l'intérieur, et au plus tard le 31 décembre 2017, ou le 30 juin 2019 s'agissant de la saisine de la CCAPEX par les personnes morales (art. 152, I, 2).

3. Résidences universitaires / logement des jeunes en formation dans le parc social (art. 123)

Amélioration du cadre juridique applicable aux résidences universitaires

La loi ALUR définit la notion de résidence universitaire comme « un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. À titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs » (loi ALUR : art. 13 / CCH : L.631-12). La loi précise également le régime applicable aux contrats de location des logements de ces résidences (CCH : L.631-12 / loi n°89-432 du 6.7.89 : art. 40, VIII).

La loi Égalité et Citoyenneté apporte des précisions au cadre juridique existant :
- la compétence des organismes d'HLM (OPH, SA d'HLM, coopératives d'HLM) et des SEM est sécurisée en ce domaine : ils peuvent ainsi « à titre subsidiaire, construire, acquérir et gérer des résidences universitaires » (art. 123, I, 5°, 6° et 7° / CCH : L.421-1, L.422-2, L.422-3, L.481-1) ;
- la liste des organismes auxquels les bailleurs sociaux pourront donner la gestion de ces résidences est étendue aux « associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires » (art. 123, I, 8° / CCH : L.442-8-1) ;
- le conventionnement à l'APL des résidences universitaires (CCH : L.631-12) est conditionné à l'obtention d'une « autorisation spécifique » du préfet dont les modalités d'octroi seront définies par décret. Il est précisé que les résidences conventionnées avant l'entrée en vigueur du texte pourront bénéficier des dispositions de l'article L.631-12 après « agrément du projet de l'organisme » par le préfet (art. 123, I, 12° / CCH : L.631-12). L'octroi de cette autorisation spécifique peut être délégué dans le cadre des conventions de délégation prévues aux articles L.301-5-1 (EPCI) et L.301-5-2 (départements) du Code de la construction et de l'habitation (art. 123, I, 1° et 2°) ;
- un dispositif expérimental est institué pour une durée de quatre ans : lorsqu'une résidence universitaire n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année, son gestionnaire est autorisé à louer les logements inoccupés, pour des séjours d'une durée inférieure à trois mois s'achevant au plus tard le 1er septembre, « particulièrement à des publics reconnus prioritaires par l'État au sens de l'article L.411-1 du Code de la construction et de l'habitation ».

Élargissement de la possibilité d'appliquer un forfait de charges pour une location à un jeune ou à une personne en formation

(EC : art. 123, I, 4°, 10° / CCH : L.353-21, L.442-8-2 et L.442-8-4)

La loi autorise l'application d'un forfait de charges lorsqu'un organisme HLM, une SEM ou le CROUS loue un logement, meublé ou non, à « un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de 30 ans, ou aux titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation ». Son montant est fixé en fonction des exigences de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et ne doit pas être manifestement disproportionné par rapport au montant de charges appelé au précédent locataire.

Auparavant, l'application d'un forfait de charges n'était possible que s'agissant des :
- locations consenties dans le cadre d'une « résidence universitaire » (loi n°89-432 du 6.7.89 : art. 40, VIII) ;
- locations meublées hors parc social (loi n°89-432 du 6.7.89 : art. 25-10) ;
- colocations hors parc social (loi n°89-432 du 6.7.89 : 8-1).

4. Mesures relatives à la copropriété (art. 122, 125, 129 et 133)

Ratification de l'ordonnance du 27 août 2015 sur l'information des acquéreurs

(EC : art. 122/ ordonnance du 27.8.15)

La loi ALUR du 24 mars 2014 renforce l'information des acquéreurs de lots de copropriété en prévoyant l'obligation d'annexer à la promesse ou à l'acte de vente (à défaut de promesse) différents documents (CCH : L.721-2 et L.721-3), tels que le règlement de copropriété ou les informations financières de la copropriété, « afin qu'ils puissent s'engager en connaissance de cause et par la suite assumer leurs obligations de copropriétaire » (extrait du rapport au Président de la République sur l'ordonnance du 27 août 2015).
L'ordonnance du 27 août 2015 qui vise à simplifier ces modalités d'information, notamment sur la forme de la

remise des documents, et à sécuriser les informations transmises, est ratifiée par l'article 122 de la loi Égalité et Citoyenneté. Pour mémoire, le gouvernement a été habilité à élaborer cette ordonnance par la loi du 20 décembre 2014 (art. 15).
En savoir plus : lire l'analyse juridique n°*2015-28*

Registre national des copropriétés

Accès aux données du registre par le public et les notaires

(EC : art. 129, 1° et 2°/ CCH : L.711-1, L.711-2 et L.711-3)

La loi ALUR instaure le registre national des copropriétés (RNC) pour faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements.

L'accès aux données du registre est réservé à certaines personnes limitativement énumérées par la loi (CCH : L.711-3, R.711-16 et R.711-17) comme l'État, les collectivités territoriales lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre des politiques de l'habitat, de lutte contre l'habitat indigne et en matière de copropriétés dégradées, les syndics ou les notaires avec un accès limité aux données d'identification des copropriétés immatriculées (nom, adresse, date de création, nom du syndic, nombre et nature des lots / CCH : L.711-2 II 1°).

La loi Égalité et Citoyenneté étend l'accès des notaires à l'ensemble des données détenues par le registre national afin de faciliter l'information des acquéreurs de lots de copropriété. En effet, le numéro d'immatriculation de la copropriété doit être mentionné dans l'avant-contrat et l'acte de vente. Ainsi, en plus des données d'identification pour lesquelles un accès est déjà possible, les notaires pourront également accéder aux données financières, à celles sur le bâti et aux informations sur d'éventuelles difficultés au sein de la copropriété (désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire, existence de mesures de sauvegarde).

La loi Égalité et Citoyenneté élargit l'accès aux données aux citoyens : l'article L.711-2 IV du Code de la construction et de l'habitation prévoit que désormais, tout citoyen peut avoir accès aux données suivantes : nom, adresse, date de création du syndicat, nombre, nature des lots et nom du syndic. Dans le cadre du décret du 26 août 2016, cette possibilité était limitée à une partie des données d'identification des copropriétés immatriculées (nom, adresse, date de création / CCH : R.711-17 et R.711-21). Cette ouverture accompagne la modification de l'objet du RNC, qui vise à faciliter la connaissance des copropriétés, outre aux pouvoirs publics, aux citoyens (CCH : art. L.711-1).

Prise en compte des seuls lots principaux pour déterminer la date à laquelle l'immatriculation est obligatoire pour une copropriété

(EC : art. 133 / loi du 24.3.14 : art. 53, I et III)

La loi ALUR prévoit l'immatriculation progressive des syndicats de copropriété en fonction du nombre de lots qu'ils comportent : lorsqu'il en compte plus de 200, l'immatriculation doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2016, pour ceux entre 50 et 200 lots avant le 31 décembre 2017, et pour les autres avant le 31 décembre 2018.
La loi Égalité et Citoyenneté précise la nature des lots à prendre en compte pour connaître la date avant laquelle le représentant légal de la copropriété est tenu de réaliser les démarches d'immatriculation auprès du registre national.
Alors qu'initialement tous les lots devaient être pris en compte (logements, commerces, bureaux, garage, caves), à partir du 29 janvier 2017, seuls ceux à usage de logements, de bureaux ou de commerces sont pris en compte.
En savoir plus : lire l'analyse juridique n°*2016-26*

Administrateur provisoire

(EC : art. 122, I / loi du 10.7.65 : art.18 II, 29-1, 29-4)

Des précisions sont apportées par la loi Égalité et Citoyenneté aux missions et fonctions de l'administrateur provisoire.
Il est désormais autorisé à avancer des fonds au syndicat de copropriétaires lorsqu'il est chargé de rétablir le fonctionnement normal de la copropriété en difficulté financière ou de gestion (loi n°65-557 du 10.7.65 : art. 29, I) comme lorsque l'immeuble est placé sous administration provisoire « renforcée » (loi n°65-557 du 10.7.65 : art. 29-11).
Il ne peut, dans un délai de cinq ans à compter de l'issue de sa mission, être désigné syndic de la copropriété.
Pour traiter le surendettement des copropriétés, la loi ALUR crée une procédure formalisée d'apurement des dettes qui conduit dans un premiers temps les créanciers à déclarer leurs créances dans un certain délai à l'administrateur provisoire.
À défaut, le créancier est forclos. Il n'est donc pas admis dans les répartitions et les dividendes. Une dérogation est autorisée afin de lui permettre d'exercer une action en relevé de forclusion, s'il est en mesure d'établir que sa défaillance n'est pas de son fait. Un décret en Conseil d'État précisera le délai et les modalités de l'action.
Cette disposition est applicable aux procédures ouvertes à compter de la date d'entrée en vigueur de ce décret, et au plus tard le 1er janvier 2018.

Exercice de la fonction de syndic par les organismes d'HLM

(EC : art. 125 / CCH : L.421-1, L.422-2 et L.422-3)

Les organismes d'HLM ont notamment pour objet de réaliser des opérations de construction, d'acquisition et d'aménagement, en vue de la location, et de gérer les immeubles faisant l'objet de ces opérations. Ils

peuvent également exercer les fonctions de syndic de copropriété et d'administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'HLM, une collectivité territoriale, une SEM ou un organisme sans but lucratif…

La loi prévoit de limiter la part du chiffre d'affaires généré par l'activité de syndic de ces organismes à 30 % de leur chiffre d'affaires global.
Cette mesure vise les OPH (CCH : L.421-1), les SA d'HLM (CCH : L.422-2) et les SA coopératives de production d'HLM (CCH : L.422-3).

5. Professionnels soumis à la loi Hoguet : élargissement des missions du CNTGI (art. 124)

L'article 24 de la loi ALUR crée deux organes d'encadrement et de contrôle propres aux professions immobilières relevant de la loi du 2 janvier 1970 (agents immobiliers, administrateurs de biens, marchands de listes, syndics de copropriété) : le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) et la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières (CCATGI) (cf. Habitat Actualité spécial ALUR).
Le CNTGI, chargé de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement de l'ensemble des activités soumises à la loi Hoguet, a été installé le 31 juillet 2014 (cf. Habitat Actualité n°140). Le conseil est également consulté sur l'ensemble des projets de textes relatifs à l'exercice des professions immobilières.
La discipline des professionnels de l'immobilier avait été confiée à une instance disciplinaire spécifique : la CCATGI. Le décret relatif à cette commission n'a pas été publié. En effet, les travaux préparatoires ont soulevé des difficultés dans la définition de l'organisation et dans le financement de cette commission. Pour remédier à ces difficultés, la loi fusionne, dans une seule instance qui conserve la dénomination « Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières », les deux commissions et se voit conférer la personnalité morale.
La composition du nouveau CNGTI est élargie à un collège de 21 personnes (au lieu de 13 membres précédemment) nommées par arrêté conjoint (ministre de la justice, ministre chargé du logement, ministre chargé de la consommation). Le collège comprend majoritairement des professionnels de l'immobilier (en exercice ou ayant cessé leurs activités). Il comprend également un magistrat et des représentants de consommateurs choisis parmi les associations agréées de défense de consommateurs.
Le président de l'instance est désigné parmi une des personnes qualifiées notamment en droit des copropriétés ou de l'immobilier.

Le financement de la nouvelle entité est assuré par le versement de cotisations acquittées par les professionnels relevant de la loi Hoguet.
Les missions confiées au CNGTI sont exercées, sauf dispositions contraires, par le collège.
Le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière peut être saisi par le procureur de la République, le préfet ou, à Paris, le préfet de police, les associations de défense des consommateurs, l'observatoire local des loyers, les professionnels soumis à la loi Hoguet et leurs cocontractants.
L'instance dispose d'un personnel composé notamment d'agents publics et, dans le cadre de sa mission disciplinaire, d'un service chargé de procéder aux enquêtes préalables à l'ouverture des procédures disciplinaires.
La loi précise également la procédure disciplinaire.
Dans le cadre d'une procédure disciplinaire, le bureau, composé du président du collège et de deux membres élus (un professionnel relevant de la loi Hoguet ayant cessé ses fonctions et un représentant des consommateurs) arrête les griefs qui sont notifiés par l'enquêteur au professionnel concerné. Le bureau peut également, lorsque l'urgence et l'intérêt public le justifient, prononcer la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités d'un professionnel de l'immobilier.
Les sanctions disciplinaires prononcées par décision motivée de la formation restreinte du CNGTI (six membres) peuvent aller du blâme à l'interdiction définitive d'exercer.
La loi prévoit enfin la création d'un répertoire des personnes sanctionnées avec l'indication des sanctions exécutoires, mis à jour par la nouvelle entité.
L'entrée en vigueur de ces dispositions [5] est subordonnée à la publication des décrets. Dans l'attente, le CNTGI poursuit son mode de fonctionnement actuel.

[5] (art.124 / loi n°70-9 du 2.1.70 : nouvel art 4-3, art.8-3,13-1,13-2,nouvel art.13.2.1, nouvel art.13-3-1, nouvel art.13-3-2, nouvel art 13-4-1, art.13-5, nouvel art. 13-5-1à13-5-3, CCH / L.615-4-2, loi du 6.7.89 : art. 5).

6. Mesures relatives au bail réel solidaire (art. 117 et 139)

Partenariat des organismes de foncier solidaire avec les organismes d'HLM

(EC : art. 139)

La loi ALUR crée les Organismes de foncier solidaire (OFS), déclinaison française du « Community Land Trust » anglo-saxon. L'OFS a pour objet de constituer un parc pérenne de logements en accession à la propriété ou à la location à destination des ménages modestes, sous plafonds de ressources et de loyers ou de prix le cas échéant au moyen d'un « Bail réel solidaire » (BRS). Il est agréé par le préfet de région.

Le dispositif repose sur :
- une dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par les ménages de leur résidence principale à un prix abordable en achetant les droits réels grevant le bâti et dont la durée est « rechargeable » en cas de mutation (vente/donation/succession) ;
- l'acquisition et la conservation du foncier par un OFS dans une logique anti-spéculative ;
- un contrôle, par l'OFS, de l'affectation des logements en fonction des ressources des ménages et un accompagnement lors de la mutation des droits réels attachés au BRS ;
- l'encadrement du prix de revente des droits réels permettant le maintien durable de l'offre à un prix abordable.

Des textes récents précisent le statut des OFS ainsi que le régime juridique et fiscal des BRS (cf. Analyses juridiques n°2016-24 et n°2016-36). Des mesures réglementaires doivent encore être publiées pour permettre au dispositif d'être complètement opérationnel (plafonds de prix / loyer et ressources, calcul de la redevance).

La loi Égalité et Citoyenneté met l'accent sur les partenariats des futurs OFS avec les organismes d'HLM (OPH, SA d'HLM et coopératives d'HLM) en autorisant ces derniers :
- à vendre des logements leur appartenant aux OFS en vue de la conclusion d'un BRS. L'avis de France Domaine n'est pas requis dans ce cas (CCH : L.443-12) et les logements vendus ne sont plus soumis aux règles d'attribution sous condition de ressources et de plafonds de loyer du logement locatif social (CCH : L.411-3, al.3). Ce sont les règles propres au régime du BRS qui s'appliqueront ensuite ;
- à souscrire ou acquérir des parts d'OFS lorsque les activités de ceux-ci respectent les missions du service d'intérêt économique général défini à l'article L.411- 2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH : L.421-2, 7°; L.422-2, al. 20 ; L.422-3, al. 14) ;
- à adhérer à tout organisme sans but lucratif, notamment une association, fondation ou fonds de dotations (NB ; éventuelles structures porteuses des OFS) dont l'objet ou les activités se rapportent à la réalisation d'actions d'insertion professionnelle et sociale ainsi que d'assistance aux personnes âgées locataires (CCH : L.421-4, 6° bis ; L.422-2, al. 12 ; L.422-3, 15°) ;
- à agir comme prestataires de services pour le compte des OFS notamment pour permettre à l'organisme de foncier solidaire de bénéficier des compétences et de l'expertise des organismes d'HLM en accession sociale à la propriété (CCH : L.421-4, 8° : L.422-2, al. 34 : L.422-3, al. 31).

Enfin, la loi prévoit que le préfet de région peut agréer en tant qu'OFS une structure existante et exerçant d'autres missions que celles concourant à la conclusion de BRS (CU : L.329-1).

Ratification de l'ordonnance relative au bail réel solidaire

(EC : art. 117, XV / ordonnance n°2016-983 du 20.7.16)

La loi Égalité et Citoyenneté procède à la ratification de l'ordonnance n°2016-983 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-24.

7. Fonctionnement de l'ANCOLS et de la CGLLS (art. 135)

Extension du champ de contrôle de l'ANCOLS

(EC : art. 135 I / CCH : L.342-2)

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) est un établissement public de l'État à caractère administratif, créé par l'article 102 de la loi ALUR (CCH : L.342-1 à L.342-21). Elle est chargée d'une mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l'effort de construction. Elle reprend l'ensemble des attributions dévolues à la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MIILOS) et à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC).

Le décret du 23 décembre 2014 fixe les règles d'organisation, de fonctionnement et les modalités des contrôles de l'ANCOLS.

La loi Égalité et Citoyenneté étend le champ du contrôle effectué par l'ANCOLS au respect des engagements pris par les organismes de logement social dans le cadre des protocoles d'aides de la Caisse de garantie du logement locatif social [6] (CGLLS). Jusqu'à présent, ce contrôle portait uniquement sur l'application par ces organismes des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables. C'est sur saisine de la CGLLS ou sur saisine conjointe du ministre chargé du Logement et du ministre chargé de l'Économie que s'effectue ce contrôle.

Saisine de l'ANCOLS

(EC : art.135 II et art.135 III / CCH : L.342-3 et L.342-3-1)

Désormais, le ministre chargé du Logement peut saisir directement l'ANCOLS des manquements aux obligations de toute nature incombant aux organismes de logement social.
Par ailleurs, la CGLLS peut saisir l'ANCOLS pour que cette dernière contrôle sur place les cotisations recouvrées par la Caisse.

Transmission des rapports de l'ANCOLS aux sociétés mères

(EC : art.135 V / CCH : L.342-9)

Lorsqu'elle a connaissance d'une infraction ou d'un manquement aux dispositions législatives ou réglementaires, l'Agence établit un rapport provisoire qu'elle communique à la personne concernée, au président ou au dirigeant de l'organisme concerné, qui peut présenter des observations dans un délai d'un mois. Le rapport définitif et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé et les suites apportées au contrôle sont communiqués au conseil de surveillance, au conseil d'administration ou à l'organe délibérant.

La loi Égalité et Citoyenneté étend la communicabilité des rapports aux agents intéressés et pouvant influer sur la bonne prise en compte des observations : elle précise que « lorsque plus de la moitié du capital de l'organisme contrôlé est détenue par une personne morale ou lorsque l'organisme contrôlé par l'Agence est contrôlé au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par une personne morale », l'ANCOLS peut communiquer les mêmes informations à cette personne spontanément ou à la demande de celle-ci.

Régime des sanctions pécuniaires et ressources de la CGLLS

(EC : art.135 VI, art.135 VII, art.135 VIII, art.135 IX, art.135 X, art.135 XI et art.135 XII / CCH : L.342-11, L.342-13, L.342-14, L.342-15, L.342-16, L.342-21 et L.452-3)

En cas d'obstacle aux contrôles de l'ANCOLS ou aux demandes de documents, données ou justifications nécessaires à l'exercice de ses missions, l'organisme ou la personne contrôlée est passible d'une pénalité maximale de 15 000 €, après une mise en demeure restée sans réponse. Cette sanction pécuniaire est prononcée par le ministre chargé du Logement et recouvrée comme en matière d'impôts directs. La loi Égalité et Citoyenneté prévoit que son produit est versé à la CGLLS et non plus à l'Agence.

La mise en demeure peut être assortie d'une astreinte dont le montant et la date d'effet sont fixés par l'ANCOLS. L'astreinte est recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est également versé à la CGLLS.

S'il s'agit d'un organisme d'HLM, d'un groupement d'intérêt économique ou de toute autre structure de mutualisation comprenant un organisme d'habitations à loyer modéré, l'agence peut proposer au ministre chargé du Logement de prononcer les sanctions suivantes :
- la suspension d'un ou plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire de l'organisme ;
- la suspension de la gérance du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire d'un organisme et la nomination d'un administrateur provisoire. La loi Égalité et Citoyenneté précise qu'au terme de l'administration provisoire, il est procédé soit à la désignation d'une nouvelle gérance, d'un nouveau conseil d'administration ou d'un nouveau conseil de surveillance et d'un nouveau directoire, soit à la dissolution de l'organisme. Auparavant, il ne pouvait être procédé qu'à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou à la dissolution de l'organisme.
- l'interdiction, pour une durée d'au plus dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire de l'organisme ;
- la révocation d'un ou plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire ;
- le retrait, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, de la possibilité pour l'organisme d'exercer une ou plusieurs de ses compétences ;
- la dissolution de l'organisme et la nomination d'un liquidateur.

Dans le régime antérieur à la loi Égalité et Citoyenneté, lorsqu'une sanction concernait un office public de l'habitat ou une société d'économie mixte, elle était prise conjointement par les ministres chargés du Logement et des collectivités territoriales. Par souci de simplification, cette exigence d'une double signature est désormais supprimée.

[6] Organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte agréées (CCH : L.481-1) et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2).

Cotisation à la CGLLS : déclaration et paiement

(EC : art.135 XV et art.135 XIV / CCH : L.452-5 et L.452-4-1)

Au titre de leur activité locative sociale, les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte agréées (CCH : L.481-1) et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2) versent chaque année une cotisation à la CGLLS.

La cotisation est payée spontanément par voie électronique, accompagnée d'une déclaration dont le modèle est fixé par l'autorité administrative. La loi Égalité et Citoyenneté précise que la cotisation est déclarée et payée à une date fixée par arrêté des ministres chargés du Logement, de l'Économie et des Finances. Cet arrêté fixe la durée de la campagne de déclaration et de paiement, qui ne peut être inférieure à 30 jours.

Une cotisation additionnelle est versée chaque année à la CGLLS par les mêmes organismes[7] au titre des logements locatifs et des logements-foyers. Celle-ci est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie le 1er janvier de l'avant-dernière année précédant l'année de contribution. La loi Égalité et Citoyenneté prévoit une dérogation. La cotisation additionnelle est déclarée et payée à des dates fixées par des arrêtés des ministres chargés du Logement, de la Ville, de l'Économie et des Finances. Ces arrêtés fixent les durées des campagnes de déclaration et de paiement qui ne peuvent être inférieures, respectivement, à trente jours et à dix jours.

CGLLS : contrôles sur place ou sur pièces

(EC : art.135 XVI / CCH : L.452-6)

La CGLLS contrôle sur pièces ou sur place les cotisations ou prélèvements qu'elle recouvre. L'organisme contrôlé est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations de contrôle.

Les personnels de la Caisse chargés du contrôle sur place et habilités à cet effet par le ministre chargé du Logement ont accès à tous documents, données ou justifications nécessaires à l'exercice du contrôle des cotisations. Ils sont astreints au secret professionnel (CP : 226-13 et 226-14). Ce secret ne peut être levé, sauf par les auxiliaires de justice.

Lorsque le contrôle sur place est effectué par l'ANCOLS en vertu des dispositions de l'article L.342-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, la CGLLS est destinataire des éléments recueillis sur place nécessaires à la vérification et au recouvrement des cotisations ou prélèvements qui lui sont dues.

8. Accueil des gens du voyage (art. 147 à 150)

La loi Égalité et Citoyenneté reprend certaines dispositions de la proposition de loi relative au statut, à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, votée à l'Assemblée nationale le 9 juin 2015. Elle modifie la loi « Besson » du 5 juillet 2000 qui organise les conditions d'accueil des gens du voyage ainsi que les dispositions relatives aux gens du voyage dans les PLH et PDALHPD.

Concernant la gestion des lieux d'accueil, la loi fixe un objectif général de prise en compte du mode d'habitat des gens du voyage par les politiques et les dispositifs d'urbanisme et de logement adoptés par l'État et les collectivités territoriales (art. 148).

Elle modifie par ailleurs le cadre d'intervention des EPCI et de l'État et le régime d'évacuation forcée des campements illicites.

À noter que, dans le titre III, les articles 193 à 195 traitent des droits civils, civiques et politiques des gens du voyage avec notamment la suppression du livret de circulation.

Prise en compte des besoins dans les documents de planification relatifs à l'habitat

(EC : art. 147 / CCH : L.302-1 : loi du 31.5.99 : art. 4)

Concernant le PLH, les objectifs et principes qu'il contient devront tenir compte du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et préciser « les actions et opérations d'accueil et d'habitat » les concernant.

Concernant le PDALHPD, il devra définir, le cas échéant, les mesures adaptées concernant la création ou la mobilisation « d'une offre adaptée destinée aux personnes dites gens du voyage ».

Compétence « terrains familiaux locatifs »

(EC : art.148 / CGCT : L.3641-1, L.5214-16, L.5215-20, L.5215-20-1, L.5216-5, L.5217-2, L.5219-1)

La loi donne la compétence « terrains familiaux locatifs » aux EPCI, lesquels disposent déjà de la compétence relative aux aires d'accueil des gens du voyage depuis le 1er janvier 2017, en application de la loi du 7 août 2015 relative à la nouvelle organisation territoriale de la République. Ces terrains bâtis ou non permettent l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants (CU : L.444-1).

[7] Organismes d'habitations à loyer modéré, Sociétés d'économie mixte agréées (CCH : L.481-1) et Organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2).

Renforcement des politiques liées à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

(EC : art.149 / loi du 5.7.00 : art 1er à 3)

Un schéma départemental, conjointement élaboré par le préfet et le Président du conseil départemental, après consultation de la commission consultative comprenant des représentants des communes et de l'EPCI concernés, des gens du voyage et des associations intervenant auprès d'eux, évalue les besoins des gens du voyage, définit des actions sociales et détermine les lieux d'implantation des structures d'accueil. Il distingue les aires permanentes d'accueil des aires de grand passage (prévues pour accueillir de grands groupes lors de rassemblements traditionnels et occasionnels).

Son contenu est modifié : la loi Égalité et Citoyenneté ajoute que les terrains familiaux locatifs sont intégrés au schéma départemental susvisé. Les EPCI pourront ainsi remplir leurs obligations en aménageant de tels terrains.

La loi conforte par ailleurs une pratique existante : la révision du schéma départemental est à l'initiative du préfet ou du Président du conseil départemental. Elle intervient tous les six ans.

Ensuite, elle prévoit qu'un décret en Conseil d'État définira des règles générales applicables à l'ensemble des aires et terrains d'accueil des gens du voyage (règles d'aménagement, d'usage, coordination locale des périodes de fermeture temporaire, modalités de calcul du droit d'usage et de la tarification des prestations fournies, définition de règlements intérieurs types adaptables au niveau local).

Les pouvoirs du préfet en matière de construction d'aires et de terrains d'accueil sont renforcés : la loi ouvre la possibilité pour le préfet d'engager une procédure lorsque la commune ou l'EPCI ne met pas en œuvre les prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. En cas de refus et après échec de toutes les tentatives de conciliation, le préfet peut consigner des fonds communaux ou intercommunaux. Ensuite, en l'absence de réaction de la commune ou de l'EPCI dans un délai de six mois suivant la consignation, le préfet peut se substituer à lui et faire procéder aux mesures nécessaires.

Modification du régime d'évacuation forcée des campements illicites

(EC : art.150 / loi du 5.7.00 : art. 9)

En cas de violation d'un arrêté interdisant le stationnement des résidences mobiles en dehors des aires d'accueil, le maire, le propriétaire ou le titulaire du droit d'usage du terrain occupé peut demander au préfet de mettre en demeure les occupants de quitter les lieux dans un délai qui ne peut être inférieur à 24 heures.

La loi précise que cette mise en demeure reste applicable lorsque la résidence mobile se retrouve à nouveau dans un délai de sept jours à compter de sa notification aux occupants, en situation de stationnement illicite sur le territoire de la commune ou de tout ou partie du territoire de l'intercommunalité concernée. En cas de recours contre la décision de mise en demeure, le juge administratif statue dans un délai de 48 heures (au lieu de 72 auparavant).

9. Autres mesures (art. 117, 127 et 141)

Élargissement des publics accueillis des résidences hôtelières à vocation sociale

(EC : art.141 / CCH : L.631-11)

Créées par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement (ENL), les Résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) permettent de développer et de diversifier les solutions d'hébergement de qualité à un coût maîtrisé, alternative au recours à des hôtels meublés parfois chers et de mauvaise qualité.

Afin de donner un nouvel élan aux RHVS, cet article élargit leur mission à l'hébergement d'un public plus large comme les personnes bénéficiant d'un accueil inconditionnel.

L'exploitant d'une RHVS est agréé par le préfet du département dans lequel la résidence est implantée. Il s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence à trouver un logement décent et indépendant (CCH : L.301-1 II). Il n'était pas tenu d'accueillir des personnes nécessitant un accompagnement social ou médico-social sur site : cette mention du texte est désormais supprimée. De plus, lorsqu'il s'engage à réserver plus de 80 % des logements à des personnes désignées par le préfet, des personnes en difficulté (CCH : L.301-1 II), des personnes sans abri (CASF : art. L.345-2) ou des demandeurs d'asile (Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile : art. L.744-3), l'exploitant de la résidence est tenu d'assurer un accompagnement social et de mettre à disposition une restauration sur place.

Enfin, la volonté de développer ces résidences se concrétise par un assouplissement des critères relatifs aux logements proposés par l'exploitant. Si l'ensemble des logements proposés doit rester homogène,

répondre à des normes techniques et à certaines conditions d'agrément, la loi supprime l'obligation pour l'exploitant de proposer un logement autonome et équipé (par un coin cuisine par exemple) ; en revanche, l'obligation de proposer un logement meublé demeure.

Transmission des données sur les bénéficiaires des aides au logement au Fonds national d'aide au logement (FNAL)

(EC : art.127/CCH : L.351-8)

L'APL, la prime de déménagement, l'Allocation de logement sociale (ALS) et l'Allocation de logement familiale (ALF) sont des aides versées par les CAF et CMSA pour le compte du FNAL et selon ses directives.

La loi instaure une procédure de transmission systématique au FNAL des données dont ces organismes disposent, relatives à la liquidation et au paiement des aides, ainsi que les informations relatives à leurs bénéficiaires afin que l'État puisse exercer sa compétence de suivi, de pilotage et d'évaluation des aides. Un décret en Conseil d'État pris après avis de la CNIL fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation.

Codification dans le Code de la construction et de l'habitation des dispositions sur l'ALF et l'ALS

(EC : art. 117, I 5° et 117 X)

Le Gouvernement est autorisé à prendre, par voie d'ordonnance, des mesures législatives pour regrouper dans le Code de la construction et de l'habitation, les dispositions sur l'Allocation de logement familial (ALF) et sur l'Allocation de logement sociale (ALS).

En l'état actuel, les trois aides au logement existantes sont régies par des dispositions relevant de deux codes : le Code de la construction et de l'habitation pour l'APL et le Code de la sécurité sociale pour l'ALF et l'ALS. Par ailleurs, l'ALS fait l'objet de dispositions règlementaires prises par décrets en Conseil d'État, tandis que celles portant sur l'ALF et l'APL nécessitent des décrets simples.

Cette mesure doit permettre d'harmoniser ces règles à droit constant par leur regroupement dans le Code de la construction et de l'habitation et de sécuriser la cohérence des régimes d'aides au logement pour en faciliter les évolutions futures.

La publication de cette ordonnance doit intervenir dans les 24 mois suivant la promulgation de la loi, soit au plus tard le 27 janvier 2019. Le projet de loi de ratification devra être déposé devant le Parlement dans les trois mois suivant la promulgation de l'ordonnance.

Refonte de la partie du Code de la construction et de l'habitation consacrée aux HLM

(EC : art. 117, I 4° et 117 X)

Le Gouvernement est autorisé à procéder à une nouvelle rédaction, par voie d'ordonnance, des dispositions consacrées aux organismes d'habitation à loyer modéré figurant au Livre IV du Code de la construction et de l'habitation. Cette nouvelle rédaction doit intervenir à droit constant et doit permettre de clarifier la rédaction et le plan du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation. Elle doit également conduire à harmoniser l'état du droit et à abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet du Code de la construction et de l'habitation.

La publication de cette ordonnance doit intervenir dans les 24 mois suivant la promulgation de la loi, soit au plus tard le 27 janvier 2019. Le projet de loi de ratification devra être déposé devant le Parlement dans les trois mois suivant la promulgation de l'ordonnance.

Ascenseurs

(EC : art.117 / CCH 125-1-1 à L.125-1-8 nouveaux et L.125-2-5)

Le projet de loi soumis à l'examen de l'Assemblée Nationale prévoyait d'habiliter le Gouvernement à prendre, par voie d'ordonnance, des mesures portant sur les normes des ascenseurs. L'habilitation a été supprimée au profit de modifications directes du droit en vigueur. La loi Égalité et Citoyenneté ajoute huit nouveaux articles dans la partie consacrée à la sécurité des ascenseurs du Code de la construction et de l'habitation.

Les articles L.125-1-1 à L.125-1-8 nouveau du Code de la construction et de l'habitation fixent ainsi le régime juridique applicable à la sécurité des ascenseurs et de leurs composants lors de leur mise sur le marché, ainsi que les sanctions applicables en cas de non-conformité aux exigences de sécurité et de santé.

Ces mesures doivent garantir la sécurité des utilisateurs d'ascenseurs en assurant la transposition de la directive n°2014/33/UE du 26 février 2014 relative à l'harmonisation des législations des États membres concernant les ascenseurs et les composants de sécurité pour ascenseurs et abrogeant la directive n°95/16/CE du 29 juin 1995 concernant le rapprochement des législations des États membres relatives aux ascenseurs.

Il est prévu notamment une déclaration « UE » de conformité aux exigences essentielles en matière de sécurité et de santé avant leur mise sur le marché (CCH : L.125-1-1).

Un mécanisme de contrôle et de sanction à l'égard de l'installateur, du fabriquant ou du responsable de la mise sur le marché de l'ascenseur est créé : le ministre chargé de la construction peut mettre en

demeure ces derniers en cas de risques pour la sécurité ou la santé des personnes et, le cas échéant, pour la sécurité des biens. À défaut de mise en conformité, il peut décider, par arrêté, de restreindre les conditions d'utilisation d'un ascenseur ou d'un composant de sécurité, de suspendre ou d'interdire sa mise sur le marché, même à titre gratuit ou d'ordonner son retrait (CCH : L.125-1-2).

À tout moment, le ministre peut également, en cas d'urgence ou de danger grave, prendre lui-même ou faire prendre, les mesures de prévention nécessaires pour mettre fin à cette situation.

Les frais résultant de la mise en œuvre de ces mesures sont à la charge de la personne, désignée dans l'arrêté du ministre (installateur, fabriquant ou responsable de la mise sur le marché de l'ascenseur). Le non-respect de ces règles est sanctionné par une amende de 7 500 €.

La recherche et la constatation des infractions peut être faite par les officiers et agents de police judiciaire ainsi que les fonctionnaires et les agents publics commissionnés et assermentés à cet effet par le ministre chargé de la Construction. Les modalités de suivi de la mise sur le marché des ascenseurs et des composants de sécurité ainsi que les modalités de contrôle par les agents cités doivent être définis par décret.

Date de publication : 1er février 2017
N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Géraldine Chalencon
Comité de rédaction : Hilda Schmit, Roselyne Conan, Selma Fahlgren, Naima Kherbouche, Mélisande Langeard, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Marion Tonat
Assistante de rédaction : Perrine de Joux

ANIL / 2, boulevard Saint Martin 75010 Paris
anil@anil.org – www.anil.org