



**Numéro spécial
Février 2022**

**DIFFÉRENCIATION, DÉCENTRALISATION,
DÉCONCENTRATION
ET DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION
DE L'ACTION PUBLIQUE LOCALE**

[Loi n° 2022-217 du 21.2.22 : JO du 22.2.22](#)

Sommaire

INTRODUCTION	3
LOGEMENT SOCIAL	4
Quotas SRU.....	4
Mixité sociale	9
Attribution de logements sociaux	11
Extension du parc disponible	12
Dérogation à l'application stricte de l'IRL pour la revalorisation des loyers du parc social.....	12
Élargissement des compétences des organismes de fonciers solidaires	13
Compétences relatives à l'habitat inclusif et adaptation du logement au vieillissement de la population	13
Comité régional de l'habitat et de l'hébergement.....	14
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.....	14
Élargissement de l'objet social de l'Association foncière logement (AFL).....	14
Droit de renonciation du président de l'EPCI au transfert des pouvoirs de police spéciale	14
LOGEMENT PRIVE	15
Location	15
Copropriété : mise en conformité des règlements de copropriété.....	16
URBANISME ET AMENAGEMENT.....	16
Biens sans maître et expropriation des biens en état d'abandon manifeste	16
Élargissement du champ d'application de la remise en état d'un terrain à l'intérieur d'une zone d'habitation	17
Autorité compétente en matière de droit de préemption urbain	17
Opérations de revitalisation du territoire élargies.....	18
Élaboration du Programme local de l'habitat (PLH).....	19
Projets partenariaux d'aménagement (PPA) et Grandes opérations d'urbanisme (GOU)	19
Prolongation des délais d'intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents de planification et d'urbanisme	20
Sécurisation juridique des documents d'urbanisme	20
Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement	21
Calcul du taux de construction des terrains de la ceinture verte de Strasbourg	21
Clarification du régime de protection des alignements d'arbres.....	21
AUTRES MESURES	22
Résidences de tourisme : cession à titre gratuit du droit des exploitants.....	22
Publicité foncière	22
Compétences des EPCI.....	22
Dispositions financières applicables aux transferts de compétences	23
Délégués territoriaux de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Aderme).....	24
Rôle du préfet dans l'attribution des aides des agences de l'eau	24
Contrats de cohésion territoriale	24
Espaces France Services	24
Adaptation du dispositif d'indemnisation des catastrophes naturelles : prise en compte du retrait-gonflement des argiles	25
Échange de données entre administrations au profit de l'usager	25
Répartition des compétences en matière d'entretien des réseaux de distribution de gaz.....	25
Extension du contrôle de l'Agence française anticorruption.....	26
Nullité des actes non transmis des SEM.....	26
DISPOSITIONS RELATIVES A L'OUTRE-MER	27
Création d'un état de calamité naturelle exceptionnelle.....	27
Prescription acquisitive immobilière à Mayotte	27
Sortie de l'indivision successorale et relance de la politique du logement en Outre-mer.....	28
Délais de réponses des communes concernant les cessions gratuites en Outre-mer.....	28

Introduction

Le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dit « 3DS », a été présenté en Conseil des ministres le 12 mai 2021. Il a été adopté en première lecture par le Sénat le mercredi 21 juillet 2021 et par l'Assemblée nationale le 4 janvier 2022. Réunie le 31 janvier 2022 au Sénat, la commission mixte paritaire est parvenue à un accord. Le texte a été définitivement adopté par l'Assemblée nationale le 8 février 2022 et le 9 février 2022 par le Sénat.

La loi du 21 février 2022 a été publiée au Journal officiel le 22 février 2022.

La loi tend à améliorer l'organisation territoriale et a été pensée comme un nouvel acte de décentralisation. Porté par l'idée de la différenciation, il vise à répondre aux besoins et spécificités locales, dans le cadre d'un partenariat avec l'État.

Le texte est structuré autour de quatre axes :

- la différenciation territoriale, pour prendre en compte les réalités locales ; il s'agit d'adapter l'organisation des compétences des collectivités territoriales avec de nouveaux outils pour fluidifier les relations avec l'État (les textes précédents organisaient uniquement des transferts de compétences) ;
- la décentralisation, pour conforter les compétences des collectivités territoriales dans différents domaines, dont le logement ;
- la déconcentration, pour rapprocher l'État du terrain, dans une logique d'appui et de contractualisation avec les collectivités territoriales ;
- la décomplexification de l'action publique locale, pour simplifier le fonctionnement des collectivités territoriales et des établissements de l'État au bénéfice du citoyen.

Le titre III est entièrement consacré au logement et à l'urbanisme. Toutefois, d'autres mesures impactant cette thématique se trouvent dans les titres consacrés à la santé et la cohésion sociale, la déconcentration, la simplification de l'action publique et l'outre-mer.

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 entrent en vigueur le 23 février 2022.

Logement social

Quotas SRU

Pour mémoire, la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain, dite « loi SRU », impose à certaines communes (2 000 communes selon le [rapport d'application de l'article 55 de la loi SRU](#) publié par la Cour des comptes en février 2021) de disposer d'un quota minimum de logements sociaux pouvant aller de 20 à 25 % au regard des résidences principales présentes sur le territoire. Cet objectif devait être atteint en 2021 (loi n° 2000-1208 du 13.12.00 : art. 55).

Les quotas issus de la loi SRU s'appliquent aux communes :

- dotées d'une population au moins égale à 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris) ;
- intégrées dans une agglomération ou dans un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales (CCH : L.302-5).

Ces critères s'appliquent de façon cumulative.

À noter que ce taux de logements sociaux peut être de 20 % pour les cas suivants :

- pour les communes auxquelles s'appliquent les quotas SRU et qui appartiennent à une agglomération ou un EPCI pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à loger les personnes modestes et défavorisées. La liste des agglomérations et EPCI est fixée par décret en fonction d'un indicateur qui rapproche la demande de logement social au nombre d'emménagements annuels (hors mutation interne) ;
- pour les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou à un EPCI de plus de 50 000 habitants comportant une commune de plus de 15 000 habitants, lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production pour répondre à la demande des personnes aux ressources modestes ou défavorisées. La liste des communes est également fixée par décret.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-08

Bien que ce dispositif ait eu un impact positif sur la production de logements sociaux, de grandes disparités géographiques demeurent et les objectifs peinent à être atteints pour plus de la moitié des communes visées par la loi (cf. [Rapport de la Cour des comptes, février 2021](#)). La loi 3DS pérennise donc l'obligation de 20 à 25 % de logements sociaux au-delà de 2025 et met en place un système de rattrapage glissant, tout en améliorant le mécanisme d'exemption.

En ce sens, elle fait évoluer certains critères d'exemption aux obligations SRU : celui de la faible desserte des transports en commun et de l'isolement et celui de la faible tension locative qui est élargi.

Amélioration du mécanisme d'exemption des obligations SRU

(loi 3DS : art. 65 / CCH : L.302-5)

Pour mémoire, certaines communes peuvent être exemptées des obligations de rattrapage, notamment :

- les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants qui ne sont pas suffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emploi par les services de transport public urbain ou non urbain ;
- les communes situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dans laquelle la moyenne entre le nombre de demandes de logements locatifs sociaux et le nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes dans le parc locatif social) est inférieur à un seuil précisé par décret (fixant annuellement la liste des communes exemptées) ;
- les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation résultant de l'application :
 - d'un plan d'exposition au bruit approuvé et réparti en trois zones : une zone A (exposition au bruit très forte), une zone B (exposition forte) et une zone C (exposition modérée) (CU : L.112-6) ;
 - ou d'une servitude de protection, instituée dans le périmètre d'une installation classée pour la protection de l'environnement (Code de l'environnement : L.515-8 à L.515-11) ;

- du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels ou d'un plan de réduction des risques miniers (Code de l'environnement : L.515-15, L.562-1 / Code minier : L.174-5).

De plus, un décret fixe, une fois au moins en début de chaque période triennale (depuis le 1^{er} janvier 2002), la liste des communes exemptées des obligations SRU. La liste de ces communes est ainsi arrêtée sur proposition des EPCI auxquels elles appartiennent, après avis du représentant de l'État dans la région et de la commission nationale SRU.

La présente loi fait évoluer les critères ouvrant droit à l'exemption aux obligations SRU, en vue d'en améliorer sa pertinence. Le critère de la faible desserte des transports en commun et de l'isolement disparaît pour être remplacé par un critère plus ouvert de faible attractivité du fait de l'isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants. Celui de la faible tension sur la demande de logement social est élargi à toutes les communes situées dans un territoire SRU, là où il ne concernait précédemment que les communes situées dans les agglomérations de plus de 30 000 habitants.

Ainsi, la liste des communes exemptées porte désormais sur :

- les communes qui ne sont pas situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants et dont l'isolement ou les difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emploi environnants les rendent faiblement attractives, définies dans des conditions qui seront précisées par décret en Conseil d'État ;
- ou celles situées dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants dans lesquels le nombre de demandes de logements sociaux, par rapport au nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes), est inférieur à un certain seuil. Ce dernier est fixé par le décret déterminant, en début de chaque période triennale, la liste des agglomérations ou des EPCI dans lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire et permettant aux communes de se voir appliquer le taux minimal de 20 % de logements sociaux.

Par ailleurs, le critère d'exemption des communes pour inconstructibilité est complété. Deux nouveaux critères sont ainsi introduits dans l'application du critère d'inconstructibilité. L'exemption des communes pourra résulter :

- des dispositions spécifiques applicables aux zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans ;
- des dispositions relatives aux périmètres de protection immédiate des points de captage des eaux potables.

La loi précise que la liste de ces communes est arrêtée sur proposition des EPCI dont les communes sont membres, après avis du Préfet de département et de région, et de celui de la commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux.

Pour ces communes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans une agglomération ou un EPCI connaissant une faible tension sur la demande de logement social, pour toute opération de plus de 12 logements ou 800 m² de surface de plancher, au moins 25 % des logements familiaux construits doivent être des logements sociaux. Le représentant de l'État dans le département, sur demande motivée de la commune, peut accorder une dérogation à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

Cette obligation ne peut être opposable aux opérations (soumises à autorisation d'urbanisme) de réalisation de logements à destination des agents du ministère de la défense.

Ces dispositions relatives à l'obligation de construire un pourcentage minimal de logements familiaux s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2023. Elles sont également intégrées dans le code de l'urbanisme (CU : L.111-24).

De plus, à compter du 1^{er} janvier 2023, les modalités de calcul du taux de logement social seront adaptées, afin de tenir compte de la suppression de la taxe d'habitation. Ainsi, le mode de détermination du nombre de résidences principales devra se fonder sur la liste élaborée par l'administration fiscale, déduction faite des logements concédés par nécessité absolue de service en caserne de gendarmerie, ainsi que des logements concédés à des militaires dans des immeubles dépendants du domaine de l'État.

Suppression de la date butoir de l'obligation SRU et modification du mécanisme de ratrappage

(loi 3DS : art. 68 et 72 / CCH : L.302-5, L.302-8 et L.302-9-1-1)

L'application du taux de 20 ou 25 % de logements sociaux (en fonction du niveau de tension locative sur le territoire) est pérennisée au-delà de son échéance de 2025. Il est créé un nouveau mécanisme de ratrappage triennal, articulé avec le Contrat de mixité sociale (CMS), qui peut en aménager le rythme. La règle générale consiste en un objectif de production, par période triennale, de 33 % du nombre de logements manquants, pour atteindre le taux SRU cible de logements sociaux.

Nouveau mécanisme de ratrappage applicable aux communes déjà soumises aux obligations SRU

Le rythme de ratrappage de référence de 33 % du nombre de logements sociaux locatifs manquants, applicable à toutes les communes, est automatiquement augmenté dès lors que le taux de logement social de la commune se rapprocherait de l'objectif. L'augmentation est portée à :

- 50 % pour les communes dont le taux de logement social au 1^{er} janvier de l'année précédent la période triennale présente un écart compris entre deux et quatre points avec le taux prévu par la loi ;
- 100 % pour les communes dont le taux de logement social au 1^{er} janvier de l'année précédent la période triennale présente un écart inférieur à deux points avec le taux prévu par la loi.

Le préfet peut revoir à la hausse les objectifs et, après accord du maire, si le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat le permet.

Ainsi, le taux de réalisation des logements devra être recalculé à la fin de chaque période triennale et augmentera au fur et à mesure que la commune s'approchera de l'objectif fixé par la loi.

Dérogations par contrat de mixité sociale

Par dérogation aux taux de ratrappage définis ci-dessus, un Contrat de mixité sociale (CMS) (cf. § « [Le contrat de mixité sociale](#) ») peut fixer d'autres objectifs de réalisation, sans que les objectifs ainsi fixés puissent être inférieurs :

- pour les communes soumises au taux de ratrappage de 33 %, à 25 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux de 20 ou 25 % de logements sociaux, selon le cas ;
- pour les communes soumises au taux de ratrappage de 50 %, à 40 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux de 20 ou 25 % de logements sociaux, selon le cas ;
- pour les communes soumises au taux de ratrappage de 100 %, à 80 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux de 20 ou 25 % de logements sociaux, selon le cas.

Dans le cadre de ces CMS, les objectifs seront fixés pour une durée maximale de trois périodes triennales consécutives. Toutefois, le préfet du département pourra, sur demande motivée d'une commune, déroger à cette limitation de durée, lorsque la commune compte une population inférieure à 5 000 habitants ou présente un taux d'inconstructibilité compris entre 30 % et 50 % de son territoire urbanisé.

Mutualisation intercommunale

Dans un objectif de mutualisation intercommunale, les communes soumises au prélèvement sur leurs ressources fiscales peuvent voir leurs objectifs de réalisation abaissés, dans le cadre d'un CMS (après avis de la Commission nationale SRU), pour une durée maximale de deux périodes triennales consécutives.

Pour ces communes, les objectifs de ratrappage ne peuvent être inférieurs à la moitié des taux généraux de ratrappage applicables à toutes les communes.

La loi prévoit que, pour chaque période triennale, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux fixé par le CMS, pour l'ensemble des communes de l'EPCI soumises au prélèvement sur leurs ressources fiscales, ne pourra être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux à atteindre par les communes nouvellement soumises aux dispositions de la loi SRU.

L'accord des communes est requis pour la fixation d'objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux supplémentaires dans le cadre du CMS. Seul un EPCI à fiscalité propre couvert par un PLH (ou un document exécutoire en tenant lieu) peut conclure un CMS permettant de réduire l'objectif dans ce cadre.

Mécanisme de ratrappage applicable aux communes nouvellement soumises aux obligations SRU

Le mécanisme de ratrappage est adapté aux communes nouvellement concernées par les obligations SRU.

En effet, pour ces communes, l'objectif de réalisation qui leur est appliqué pour la première période triennale pleine est fixé à 15 % du nombre des logements sociaux à réaliser, pour atteindre le taux mentionné selon les cas de 20 ou 25 % de logements sociaux. L'objectif de réalisation est porté à 25 % pour la deuxième période triennale et à 33 % pour la troisième.

De plus, si la commune est concernée par les objectifs SRU en cours de période triennale, l'objectif de réalisation pour la durée restante de la première période triennale est fixé à 10 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux mentionné de 20 ou 25 %.

Le préfet peut revoir à la hausse les objectifs et, après accord du maire, si le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat le permet.

Une commune nouvelle résultant d'une fusion de communes, qui compte au moins une commune préexistante ayant déjà été soumise aux taux généraux, ne peut se voir appliquer ces taux réduits, applicables aux communes nouvellement soumises aux obligations SRU.

Abrogation de l'expérimentation relative au transfert des obligations SRU aux EPCI

Pour mémoire, afin de mutualiser les objectifs d'une commune avec ceux des communes voisines, la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 130, II) avait mis en place un dispositif expérimental, permettant à certaines communes de transférer leurs obligations en matière de logements sociaux à une EPCI à fiscalité propre dont elles sont membres (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)). Cette expérimentation est abrogée.

Contrat de mixité sociale

(loi 3DS : art. 69 / CCH : L.302-8, L.302-8-1)

L'existence du Contrat de Mixité Sociale (CMS) est consacrée.

Pour rappel, le CMS est un instrument conventionnel conclu entre le maire, le préfet et le président de l'EPCI ou de l'EPT pour la Métropole du Grand Paris (MGP). Il constitue un cadre d'engagement de moyens, qui, à titre dérogatoire, vise à adapter le rythme de rattrapage du déficit de logements sociaux pour une durée de trois ans, renouvelable une fois. Le CMS peut être signé par toute personne morale susceptible, par son action, de contribuer aux objectifs de réalisation des logements sociaux par période triennale.

Un CMS unique peut être conclu à l'échelle du territoire d'un EPCI ou, sur le territoire de la MGP, sur le périmètre de chaque EPT. Le CMS peut, par exemple, être mis en place lorsqu'une commune estime ne pas pouvoir atteindre les objectifs de rattrapage. Il doit être proposé par le préfet du département lorsqu'il constate la carence d'une commune dans ses obligations SRU.

Le CMS détermine, notamment, pour chaque période triennale et pour chaque commune signataire :

- les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre ;
- les engagements pris, notamment en matière d'actions foncières, d'urbanisme, de programmation et financement et d'attributions de logements locatifs sociaux aux publics prioritaires.

Le CMS vise à rendre plus effective la mixité sociale en facilitant l'atteinte d'objectifs de répartition équilibrée de logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Lorsque la commune estime ne pas pouvoir atteindre ses objectifs, elle peut demander au représentant de l'État la signature d'un CMS pour moduler les objectifs de réalisation de logements sociaux. Son élaboration est engagée par le représentant de l'État dans le département, s'il parvient aux mêmes conclusions que la commune après examen des difficultés rencontrées et des besoins spécifiques d'intérêt général identifiés par la commune lors des périodes triennales échues ou celles envisagées sur les périodes triennales suivantes. Il est annexé au programme local de l'habitat, après délibération de l'EPCI à fiscalité propre concerné.

Constat de carence

(loi 3DS : art. 70 / CCH : L.302-9-1)

Pour mémoire, à l'issue de la période triennale, le préfet de département peut sanctionner les communes qui n'ont pas respecté les objectifs de rattrapage fixés et ainsi engager la procédure de carence. Selon celle-ci, l'arrêté de carence du préfet devait prévoir le transfert à l'État des droits de réservation dont dispose la commune en carence sur des logements sociaux existants ou à livrer et la suspension ou modification des conventions de réservation passées par elle avec les organismes HLM, ainsi que l'obligation pour la commune de communiquer au préfet la liste des bailleurs et des logements concernés.

Cette mesure, organisant un transfert automatique au préfet du contingent communal, est abrogée.

Par ailleurs, les pénalités financières prévues à l'égard des communes carencées sont renforcées par l'instauration d'un taux de majoration minimal (ou « plancher »), qui ne peut être inférieur au rapport entre le nombre de logements sociaux non réalisés et l'objectif total de 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux.

Communes carencées : contrôle de l'utilisation des prélèvements annuels

(loi 3DS : art. 67 / CCH : L.302-7)

Pour mémoire, les communes qui, à l'issue de l'inventaire annuel permettant de décompter le nombre de logements sociaux sur le territoire, n'atteignent pas le taux cible, sont redevables d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales, proportionnel au nombre de logements manquants et tenant compte de la situation financière de la commune.

Ce prélèvement ne concerne pas les communes qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale ou de la troisième fraction de la dotation de solidarité rurale, lorsque le nombre des logements sociaux y excède 20 % des résidences principales pour les communes soumises au taux de 25 % (ou 15 % pour les communes soumises au taux de 20 %). Ce même prélèvement est diminué des coûts d'éviction et des dépenses allouées à la création d'aides de grand passage des gens du voyage.

La loi prévoit que le préfet de département puisse s'assurer de la bonne utilisation des prélèvements, par la mise en place d'une procédure de contrôle et de mesures coercitives à l'encontre des bénéficiaires des prélèvements. En tant que bénéficiaires des prélèvements, les établissements publics fonciers, l'office foncier de Corse, les EPCI à fiscalité propre et la métropole de Lyon devront transmettre au préfet de département un rapport sur l'utilisation des sommes qui leur ont été reversées. De ce fait, s'il vient à constater des irrégularités dans l'usage des sommes prélevées, qui n'auraient pas été justifiées à l'issue d'une procédure contradictoire invitant les bénéficiaires à présenter leurs observations, le représentant de l'État pourra, par un arrêté motivé, suspendre pour une durée limitée à 12 mois, le versement au bénéficiaire concerné des sommes précitées. Cet arrêté indiquera le montant des sommes qui ne seront pas versées ainsi que la durée correspondante. Ce montant ne pourra excéder le montant des sommes dont l'utilisation a été considérée comme non conforme à la loi. Pendant la durée de suspension fixée par l'arrêté, les prélèvements seront attribués, suivant l'ordre de priorité, à l'Etablissement public foncier local (EPFL) ou, à défaut, à l'établissement public foncier de l'État de la commune ou enfin au Fonds national d'aides à la pierre (FNAP). Un décret en Conseil d'État (à paraître) précisera les conditions d'application de cette mesure.

Commission nationale SRU

(loi 3DS : art. 72 / CCH : L.302-9-1-1)

Les commissions départementales, chargées de statuer sur la demande de procédure d'aménagement des objectifs triennaux, deviennent sans objet du fait de la nouvelle possibilité d'adapter le rythme de rattrapage des objectifs dans le cadre des CMS et sont de ce fait supprimées. Ainsi, la commission nationale SRU, dont la composition est précisée, établit son avis sur les CMS. Pour ce faire, elle peut demander à ce que lui soient communiqués tous les documents utiles et solliciter les avis qu'elle juge nécessaires à son appréciation. Les avis sont ensuite transmis au Ministre chargé du logement. Sa composition sera précisée par décret.

Déconventionnement de logement dans les communes déficitaires ou carencées au titre de la loi SRU

(loi 3DS : art. 74 / CCH : L.411-5-1)

Le déconventionnement, tel qu'il est actuellement prévu par l'article L.411-5-1 du CCH, prévoit les conditions dans lesquelles les bailleurs institutionnels (de plus de dix logements) de logements conventionnés peuvent décider de ne pas renouveler une convention. Le bailleur doit informer les maires des communes concernées, ainsi que le représentant de l'État dans le département (préfet) 2 ans avant l'expiration de la convention. Si la ou les communes concernées sont déficitaires ou carencées au titre de la loi SRU (CCH : L.302-5), ce déconventionnement est actuellement soumis à l'obtention d'un simple avis consultatif du préfet. Avec le nouveau texte, dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU qui ont un taux de logements sociaux inférieur à 20 ou 25 %, le bailleur doit obtenir :

- un avis conforme du préfet, qui est également l'autorité d'agrément de la convention ;
- un avis conforme du maire de la commune.

La saisine du représentant de l'État dans le département et du maire doit intervenir au plus tard 30 mois avant l'expiration de la convention.

Interdiction de vente des logements sociaux dans les communes carencées

(loi 3DS : art. 75 / CCH : L.443-7)

Pour mémoire, les organismes d'HLM peuvent vendre à tout autre organisme d'HLM, Société d'économie mixte (SEM) agréée, ou Organisme de foncier solidaire (OFS), des logements ou des ensembles de logements construits ou acquis depuis plus de dix ans. Au même titre que l'impossibilité de porter sur des logements et

immeubles insuffisamment entretenus, la vente ne pourra pas avoir lieu lorsque la commune dans laquelle se situent les logements fait l'objet d'un arrêté de carence sans avoir conclu de CMS (sauf au bénéfice d'autres organismes d'HLM).

Zonage impactant le financement du logement social

(loi 3DS : art. 76)

Le Gouvernement devra, avant le 1^{er} janvier 2023, remettre au Parlement un rapport sur les conséquences de l'application du zonage déterminant le financement du logement social, dans les communes déficitaires ou carencées.

▼ Mixité sociale

Gestion en flux et cotation

(loi 3DS : art. 78 / loi n° 2018-1021 du 23.11.18 : art. 111 et 114)

À la suite de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dite « loi EC » (cf. [Habitat Actualité spécial Loi égalité et citoyenneté](#)), la loi ELAN du 23 novembre 2018 (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)) a généralisé deux outils au service de la politique du logement ayant pour finalité une plus grande transparence et une plus grande fluidité dans les attributions de logement social :

- la cotation de la demande de logement social ;
- la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

La cotation, rendue obligatoire sur certains territoires, constitue un outil d'aide à la décision participant à la mise en œuvre du droit au logement et à la poursuite des objectifs de mixité sociale, tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-19

L'instauration de la gestion en flux modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise (sauf une exception) la gestion de ces droits en flux annuel par les réservataires (droits uniques), plutôt qu'en stock (droits de suite).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-10

La mise en place de la cotation de la demande est obligatoire depuis le 31 décembre 2021.

Concernant la gestion en flux, le décret 20 février 2020 prévoit la mise en conformité des conventions de réservation conclues antérieurement à la loi ELAN avant le 24 novembre 2021 (celles conclues depuis la loi ELAN doivent être établies en flux annuel de logement).

Les dates butoirs de mise en œuvre sont repoussées pour :

- la mise en place d'un système de cotation : au 31 décembre 2023 ;
- la mise en conformité des conventions de réservation : au 24 novembre 2023.

Cette mesure ne remet toutefois pas en cause l'application immédiate de ces nouveaux outils aux nouvelles conventions de réservation, ni la possibilité pour les acteurs d'utiliser d'ores et déjà un système de cotation.

À titre expérimental, les EPCI peuvent fixer un loyer pratiqué unique par typologie de logements sociaux commun à l'ensemble des organismes d'HLM et communes de l'EPCI. Le loyer unique étant effectivement appliqué à la relocation des logements, la durée initiale prévue pour l'expérimentation est portée à dix ans.

Rôle des EPCI dans la définition des objectifs de mixité sociale et nouvelle priorité pour les travailleurs clés

(loi 3DS : art. 78 / CCH : L.441-1)

Pour mémoire, les EPCI tenus de se doter d'un Programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat et au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) doivent établir une Convention intercommunale d'attribution (CIA) (cf. [Habitat Actualité spécial Loi égalité et citoyenneté](#)).

Selon le nouveau texte, si, dans un délai de deux ans à compter du jour où les conditions pour être tenu d'établir la CIA sont réunies, la convention n'est pas conclue, chaque EPCI, Établissement public territorial (EPT) ainsi que la ville de Paris, disposent d'un délai de quatre mois pour fixer à chaque bailleur et à chaque réservataire (État, collectivités), après consultation des maires, des objectifs d'attribution de logements pour

les ménages aux revenus les plus faibles, hors des QPV. À défaut d'avoir fixé ces objectifs ou signé la convention, le taux minimal de 25 % s'appliquera uniformément à l'ensemble des bailleurs. À noter que le délai initial des deux ans est réduit à huit mois pour les EPCI qui réunissent déjà les conditions à la date de publication de la loi.

Dans l'ensemble des EPCI concernés, chaque bailleur devra informer le Préfet du département des attributions intervenues hors QPV ; ces données seront arrêtées deux fois par an, au 30 juin et 31 décembre de chaque année. Le bailleur disposera d'un délai de 15 jours suivant ces dates pour transmettre les données au Préfet. Les modalités de transmission seront précisées par arrêté.

Si l'objectif d'attribution (hors QPV) fixé au bailleur n'est pas atteint en flux sur les six derniers mois (ou à défaut de transmission des données évoquées ci-dessus), le préfet pourra enjoindre au bailleur de l'informer de chacune des libérations de logements situés hors QPV et procéder alors à l'attribution de ces logements aux publics concernés (demandeurs du premier quartile et personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain), jusqu'à ce que le flux annuel décompté sur les 12 mois précédents, atteigne l'objectif assigné au bailleur.

Par ailleurs, les EPCI concernés devront faciliter l'accès au logement social des personnes exerçant une activité professionnelle dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation et ne pouvant pas être assurée en télétravail. Des objectifs d'attribution à destination de ces travailleurs clés devront être inscrits dans la CIA ; les modalités de mise en œuvre de cette exigence devront également être précisées, en fonction des besoins du territoire.

Dérogation aux règles de mixité sociale pour les logements militaires

(loi 3DS : art. 66 / CU : L.152-6-3 nouveau, L.111-24 ; CCH : L.302-9-1-2)

Les règles de mixité sociale prévues par la loi ou par les règlements locaux d'urbanisme sont rendues inopposables aux opérations soumises à autorisation d'urbanisme, tendant à la réalisation de logements destinés aux militaires, sur des terrains affectés aux besoins du ministère de la défense.

Autorisation de vente ou de changement d'usage d'un logement social dans les quartiers visés par le NPNRU

(loi 3DS : art. 82 / CCH : L. 353-15, L.411-3 et L.442-6)

Afin de renforcer la mixité sociale et fonctionnelle d'un quartier, les logements locatifs sociaux concernés par une opération de renouvellement urbain peuvent être autorisés à la vente ou au changement d'usage, dès lors qu'ils constituent un ensemble de plus de cinq logements. Ce nouveau dispositif ne s'applique pas dans les communes déficitaires en logements sociaux.

Les étapes juridiques sont précisées. L'autorisation de vente ou de changement d'usage desdits logements peut être prévue au sein d'une convention pluriannuelle signée par l'ANRU, au titre d'une opération définie, en prenant en compte l'attractivité du quartier et les autres caractéristiques de la situation locale des immeubles concernés. La convention vaut autorisation de vente ou de changement d'usage de cet ensemble de logements, après accord du maire et des garants des prêts des logements. La date du départ du dernier locataire aura pour effet de mettre fin au conventionnement APL des logements visés. Les modalités de sortie du conventionnement sont établies, compte-tenu de la rédaction de la convention. L'aliénation des logements concernés par l'autorisation est exemptée des règles applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions des logements appartenant aux organismes d'HLM. Toutefois, cette dérogation ne concerne pas les exigences relatives aux conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique, lorsque le logement conserve un usage d'habitation.

Au même titre que les opérations de démolition réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, le locataire ayant refusé trois offres de relogement conformes ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux.

Attribution de logements sociaux

Dématérialisation des CALEOL

(loi 3DS : art. 83 / CCH : L.441-2, III)

La disposition du CCH relative à la possibilité pour les Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de se réunir de manière dématérialisée est supprimée (cf. [Habitat actualité spécial loi ELAN](#)). Les réunions de ces commissions relèvent ainsi du droit commun, avec la faculté d'opter pour une visioconférence (cf. [ordonnance n° 2014-1329 du 6.11.14](#) et [décret n° 2014-1627 du 26.12.14](#)).

Information des CALEOL de certains relogements et accès au SNE

(loi 3DS : art. 79 / CCH : L.441-2, L.441-2-1, L.441-2-9)

Les CALEOL sont, non plus saisies, mais informées du relogement des locataires de logements sociaux destinés à être démolis, ou transformés, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Le bailleur leur transmettre les éléments détaillant la situation familiale et financière des ménages occupants, ainsi que l'offre de relogement acceptée.

Outre les personnes morales désignées comme guichets enregistreurs, les communes réservataires et les EPCI ayant la compétence en matière d'habitat et comprenant au moins un QPV ont un accès direct aux données du Système national d'enregistrement (SNE). Ces nouvelles mesures entreront en vigueur un an après la promulgation de la loi.

Nouveau critère de labellisation DALO

(loi 3DS : art. 91 / CCH : L.441-2-3)

Les critères de priorité d'accès au logement social et ceux permettant d'être reconnu prioritaire au titre du Droit au logement opposable (DALO), sont harmonisés. Les personnes en situation de handicap sont d'ores et déjà reconnues comme public prioritaire au titre de l'article L.441-1 du CCH. Un nouveau critère de labellisation DALO, ouvert aux personnes occupant un logement non adapté au handicap, est créé (CCH : L.441-2-3).

Information du public sur le parc de logements sociaux

(loi 3DS : art. 94 / CCH : L.411-10)

Afin d'améliorer l'information du public et de contribuer à la mise en œuvre du droit au logement, les organisations représentatives des organismes d'HLM (Union sociale pour l'habitat, les différentes fédérations d'HLM, les associations régionales d'HLM) sont destinataires et sont autorisées à rendre publiques les informations relatives à :

- l'identité des organismes d'HLM ;
- la localisation de leurs logements et à leurs principales caractéristiques ;
- leur financement initial.

Il est à noter que les informations visées ne comprennent aucune donnée personnelle relative à l'occupation des logements ou aux locataires. Cette nouvelle mesure vient ainsi alléger le travail administratif des bailleurs sociaux consécutif aux multiples enquêtes dont ils sont déjà destinataires.

Résidences à enjeu de mixité sociale

(loi 3DS : art. 84 / CCH : L.441-1-6 et L.441-2-2)

La loi prévoit qu'une liste fixant les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale soit établie pour chaque bailleur, en fonction des conditions d'occupation de ces résidences et selon des critères définis par décret du Conseil d'Etat (à paraître). Elle sera annexée à la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et adressée tous les trois ans.

De plus, dans une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale identifiée dans la CIA, le fait pour un ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'accentuer la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence pourra constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social dans cette résidence. Dans ce cas, le premier logement social vacant situé hors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale dans

le périmètre de la convention intercommunale et adapté à la situation du ménage devra lui être proposé. Un décret en Conseil d'Etat déterminera les critères permettant d'identifier ces ménages.

Extension du parc disponible

Possibilité de sous-louer des logements intermédiaires

(loi 3DS : art. 81 / CCH : L.442-8)

Pour mémoire, par dérogation à l'interdiction de louer en meublé ou de sous-louer, les organismes d'HLM sont autorisés à louer, meublés ou non, des logements intermédiaires à des personnes morales de droit public ou privé, en vue de les sous-louer à leurs agents ou salariés.

Dans ce cadre, les conditions liées au niveau de ressources des ménages et au loyer, prévues pour les logements intermédiaires, sont rendues applicables à ces contrats de sous-location.

Sous-location de logements sociaux dans le cadre d'une colocation

(loi 3DS : art. 88 / CCH : L.442-8-1)

Dans certains cas définis par la loi, les organismes d'HLM peuvent déroger à l'interdiction de louer en meublé ou de sous-louer un logement. C'est le cas notamment dans le cadre de la sous-location à des personnes morales, permettant à l'organisme d'HLM de louer, à des organismes agréés au titre de l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale, en vue de les sous-louer.

Cette possibilité de sous-louer, via le mécanisme de l'intermédiation locative, est étendue aux sous-locations réalisées dans le cadre d'une colocation.

Résidences universitaires : pérennisation du dispositif de mise à disposition

(loi 3DS : art. 140 / CCH : L.631-12-1)

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a créé l'expérimentation d'un système d'autorisation pour les gestionnaires de résidences universitaires disposant de logements vacants afin de les louer à un public reconnu prioritaire au sens de l'article L.441-1 du CCH (cf. [Habitat actualité spécial Loi Égalité citoyenneté](#)).

La présente loi propose de pérenniser en partie le dispositif : le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année pourra louer les locaux inoccupés pour des séjours d'une durée inférieure à trois mois (s'achevant au plus tard le 1^{er} octobre de l'année suivante), particulièrement à des publics reconnus prioritaires.

Lorsque les logements loués sont libérés, ils devront être proposés en priorité à des étudiants, des personnes de moins de 30 ans en formation ou en stage ou à des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage.

Dérogation à l'application stricte de l'IRL pour la revalorisation des loyers du parc social

(loi 3DS : art. 87 / CCH : L.353-9-3, L.442-1)

Les modalités de révision annuelle des loyers applicables aux logements conventionnés et aux logements des organismes d'HLM reposent sur un encadrement spécifique. Une nouvelle mesure est introduite pour consacrer le droit pour ces organismes de déroger à une application stricte de l'Indice de référence des loyers (IRL) pour la révision de leurs loyers. Considéré jusqu'alors comme une valeur stricte à laquelle les organismes et bailleurs sociaux devaient se conformer, l'IRL est désormais appliqué comme un plafond, au-delà duquel les loyers ne peuvent être revalorisés. Cette nouvelle disposition permet ainsi à ces organismes de ne répercuter que partiellement la révision en l'application de l'indice.

▼ Élargissement des compétences des organismes de fonciers solidaires

(loi 3DS : art. 106 ; art. 108 ; art. 109 ; art. 110 ; art. 107 / CU : L.211-2, L.211-2-3 nouveau ; CCH : L.421-4, L.422-2, L.422-3, L.443-7 ; CGCT : L. 3231-4 et L. 4253-1 ; CGI : art. 150 U)

Pour rappel, la loi ALUR du 24 mars 2014 a créé les Organismes de fonciers solidaires (OFS), acteurs fonciers destinés à favoriser l'accession sociale sécurisée par un mécanisme de dissociation entre le foncier et le bâti. Par ce dispositif, les OFS gèrent des terrains, bâtis ou non, afin de réaliser des logements. Ces derniers sont cédés à des ménages, sous conditions de ressources, au moyen d'un bail de longue durée dit « Bail réel solidaire » (BRS), conférant des droits réels immobiliers en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale (CU : L.329-1).

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

Le nouveau texte de loi indique expressément que les OFS peuvent intervenir, non seulement en réalisation, mais également par des travaux de réhabilitation. Cette précision sécurise ainsi la vente par des organismes HLM dans le régime du BRS de logements existants qui font partie de leurs parcs de logements sociaux, avec une étape préalable de réhabilitation. Leurs compétences sont ainsi étendues à des opérations portant sur des logements existants déjà en leur possession.

À titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, les OFS peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle. Il s'agit donc de faciliter l'intervention des OFS, en particulier sur les terrains de centre-ville et les secteurs à fort enjeu de diversification sociale.

Le BRS est simplifié. Actuellement, lors de la vente de l'opérateur au particulier, ce dernier acquiert les droits réels auprès de l'opérateur et signe en parallèle un bail avec l'OFS qui permet le maintien des mêmes droits dans la durée. La loi prévoit que la cession de l'opérateur au preneur constitue directement une cession partielle de ses droits et entraîne le transfert de son bail.

Le Droit de préemption urbain (DPU) peut désormais être délégué à un OFS (art. 110). Pour mémoire, les possibilités de déléguer le DPU sont limitativement énumérées par le Code de l'urbanisme et jusqu'à présent, seuls les organismes HLM et les SEM logement peuvent y prétendre pour la production de logements sociaux. La délégation du droit de préemption est toutefois limitée à l'objet principal des OFS qui est de favoriser l'accession sociale à la propriété dans le cadre du régime du BRS.

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, toutes mesures relevant du domaine de la loi afin de prévoir les dispositions permettant aux organismes de foncier solidaire, dans le cadre d'un bail de longue durée, de consentir à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de locaux d'activités dans le cadre de l'exercice de leur objet à titre subsidiaire.

▼ Compétences relatives à l'habitat inclusif et adaptation du logement au vieillissement de la population

(loi 3DS : art. 134 / CGCT : L.3211-1 ; CASF : L.14-10-5, L.233-2, L.281-1, L.281-4, L.281-5 nouveau, L.433-2 nouveau ; CCH : L.302-1, L.442-8-1-2 nouveau)

La loi ELAN a défini l'habitat inclusif comme un mode d'habitat destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, et assorti d'un projet de vie sociale et partagée (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)).

Les compétences de coordination du développement de l'habitat inclusif et de l'adaptation du logement au vieillissement de la population, sont accordées au département dans l'objectif de favoriser et clarifier les actions en faveur de ces deux politiques.

Les départements doivent s'appuyer sur des leviers plus opérationnels pour mettre en œuvre cette compétence :

- la coordination du développement de l'habitat inclusif s'exerce notamment, au sein des conférences des financeurs de l'habitat inclusif, présidées par les conseils départementaux ;
- l'habitat inclusif est inscrit dans les programmes locaux de l'habitat, renforçant ainsi la cohérence des politiques de développement de l'habitat inclusif dans les territoires ;
- l'habitat inclusif est développé dans le parc social. Les organismes d'HLM sont ainsi autorisés à louer aux organismes agréés au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale, des logements sociaux bénéficiant d'une autorisation spécifique, afin de les sous-louer à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, le cas échéant dans le cadre d'une colocation. Les sous-locataires sont assimilés aux locataires, dans la mesure et dans les conditions prévues par l'article L.442-8-2 ;
- le cadre juridique des logements-foyers dénommés « habitat inclusif » est clarifié et sécurisé : l'habitat inclusif peut en effet être constitué notamment dans des logements-foyers accueillant des personnes handicapées ou des personnes âgées et qui ne sont pas soumis à la réglementation des Établissements sociaux et médico-sociaux (ESSMS), ainsi que dans les logements faisant l'objet d'une convention de réservation avec le préfet de département.



Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

(loi 3DS : art. 73 / CCH : L.364-1)

Pour mémoire, le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) est chargé de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement et de favoriser la cohérence des politiques locales. Désormais, il peut ne plus être créé auprès du représentant de l'État dans la région. Il est coprésidé par le préfet de région et un élu local désigné au sein du collège des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Lutte contre l'habitat indigne



Élargissement de l'objet social de l'Association foncière logement (AFL)

(loi 3DS : art. 77 / CCH : L.313-34)

Enjeu majeur de la politique publique sur l'ensemble du territoire, la lutte contre le mal-logement et l'habitat indigne devient un nouvel axe de l'objet social de l'Association foncière logement (AFL), filiale du groupe Action Logement (CCH : L.313-34). Pour mémoire, elle déploie déjà un dispositif dédié à la lutte contre les logements indignes, appelé « Digneo », en collaboration avec les collectivités territoriales. L'AFL, dont les statuts sont approuvés par décret, est soumise au contrôle de la Cour des comptes et de l'Inspection générale des finances. Elle a pour objet de réaliser des programmes de logements locatifs ou en accession à la propriété. La loi ajoute que, outre la mixité sociale des villes et des quartiers, ces programmes contribuent à la diversité de l'habitat et à la lutte contre l'habitat indigne. De plus, elle étend l'objet social de l'AFL afin de lui permettre de réaliser des logements locatifs libres ou destinés à l'accession, notamment dans un immeuble frappé d'un arrêté de police de lutte contre l'habitat indigne ou dans un îlot, ou ensemble cohérent d'îlots, comprenant un tel immeuble.



Droit de renonciation du président de l'EPCI au transfert des pouvoirs de police spéciale

(loi 3DS : art. 179 / CGCT : L.5211-9-2)

Pour mémoire, le Code général des collectivités territoriales (CGCT : L.5211-9-2, III) prévoit pour les maires un droit d'opposition au transfert de leurs pouvoirs de police dans certains domaines, comme l'assainissement,

la collecte des déchets ménagers, d'accueil et d'habitat des gens du voyage ou encore en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Le préfet dispose d'un droit de renonciation au transfert des prérogatives des maires, qui s'exerce différemment selon la nature des pouvoirs transférés. Ainsi, en matière de transferts de pouvoirs de police de l'habitat indigne, le président de l'EPCI est soumis à des règles spécifiques de renonciation, qui ne sont pas impactées par la loi.

Concernant le transfert des pouvoirs de police, hors pouvoirs dévolus en matière d'habitat indigne, le président de l'EPCI peut renoncer au transfert. Si un ou plusieurs maires se sont opposés au transfert de leurs pouvoirs de police, le président de l'EPCI ou du groupement de collectivités territoriales peut renoncer, à ce que les pouvoirs de police spéciale des maires des communes membres lui soient transférés de plein droit. Cette renonciation intervient dans un délai d'un mois suivant la fin de la période pendant laquelle les maires étaient susceptibles de faire valoir leur opposition, soit le délai de six mois après la date de l'élection du président de l'EPCI.

La loi a pour objectif de clarifier le régime des transferts des pouvoirs de police. En effet, une lecture littérale du texte actuel conduirait à penser que les présidents d'EPCI ne peuvent renoncer au transfert qu'entre le sixième et le septième mois suivant la date de leur élection.

Ainsi, la loi offre la possibilité pour le président de l'EPCI de renoncer au transfert des pouvoirs de police à compter de la première notification d'opposition et jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la fin de la période pendant laquelle les maires étaient susceptibles de faire valoir leur opposition, soit jusqu'à la fin du septième mois. Ces dispositions s'appliquent aux décisions de renonciation prises par les présidents d'EPCI ou de groupement de collectivités territoriales à compter du 25 mai 2020.

Logement privé

▼ Location

Encadrement des loyers

(loi 3DS : art. 85 / loi n° 2018-1021 du 23.11.18 : art. 140)

La loi ELAN a instauré dans les zones dites « tendues » un encadrement du niveau des loyers (à la mise en location et au renouvellement du bail), à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 25 novembre 2023.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-03

Compte tenu des dates d'entrée en vigueur effective du dispositif (1^{er} juillet 2019 à Paris, 1^{er} mars 2020 à Lille, le 1^{er} juin 2021 sur le territoire de Plaine Commune, le 1^{er} novembre 2021 à Lyon et Villeurbanne et le 1^{er} décembre 2021 sur le territoire d'Est Ensemble), la loi prolonge l'expérimentation pour trois années supplémentaires, soit jusqu'au 25 novembre 2026. Il s'agit de faciliter une évaluation appropriée du mécanisme d'encadrement au niveau.

Le texte ouvre également le délai permettant aux collectivités (visées par l'expérimentation) de mettre en place l'encadrement sur tout ou partie de leur territoire ; elles pourront déposer leur demande auprès du Gouvernement jusqu'au 25 novembre 2022 (25 novembre 2020 auparavant, en application de la loi ELAN).

Elle complète également les conditions d'application du dispositif. Ainsi, en cas de colocation, la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieure au montant du loyer applicable au logement.

Ensuite, il précise que la Commission départementale de conciliation (CDC) est compétente pour l'examen des litiges relatifs au non-respect du loyer de référence majoré lors de la conclusion du bail.

Enfin, le représentant de l'État, en charge du contrôle du respect de l'encadrement, doit pouvoir déléguer cette compétence aux présidents des EPCI compétents en matière d'habitat, au maire de Paris, aux présidents des EPT de la métropole du Grand Paris, au président de la métropole de Lyon ou au président de la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Contenu des annonces de mises en location

(loi 3DS : art. 86 / loi n° 89-462 du 6.7.89 : art. 2-1 nouveau)

La loi du 6 juillet 1989 est complétée par un nouvel article 2-1 encadrant les mentions figurant dans les annonces relatives à la mise en location.

Ce contenu, qui sera précisé par arrêté du Ministre chargé du logement, porte sur les informations relatives au bien concerné, les conditions tarifaires de la mise en location et aussi sur l'encadrement du niveau des loyers (pour les zones soumises à l'encadrement expérimental des loyers, tel que prévu à l'article 140 de la loi ELAN).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-03



Copropriété : mise en conformité des règlements de copropriété

(loi 3DS : art. 89 / loi n° 2018-1021 du 23.11.18 : art. 206 et 209)

La loi ELAN a consacré au sein de la loi du 10 juillet 1965 les notions de « parties communes spéciales », « parties communes à jouissance privative » et de « lot transitoire » (auparavant définies par la jurisprudence).

En savoir plus : lire Habitat Actualité spécial Loi ELAN

Les copropriétés avaient jusqu'au 25 novembre 2021 (trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi ELAN) pour procéder à la mise en conformité de leur règlement de copropriété avec ces nouvelles dispositions. À défaut de leur mention expresse dans le règlement de copropriété, leur existence n'était pas reconnue (loi du 10.7.65 : art. 6-4).

La loi impose cette conformité aux mises en copropriété postérieures au 1^{er} juillet 2022 et organise un dispositif transitoire pour les situations antérieures.

Pour les mises en copropriété antérieures à cette date, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance des lots transitoires existants ou les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires doit inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision devra être prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (c'est-à-dire à la majorité 24).

L'absence de mention de la consistance du lot transitoire ou de ces parties communes dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur leur existence.

Urbanisme et aménagement



Biens sans maître et expropriation des biens en état d'abandon manifeste

(loi 3DS : art. 98 et art. 99 / CGPPP : L.1123-1, L.2222-2, L.1123- 3 et L.1123- 4 ; Code civil : art. 713 ; CGCT : L.2243-3)

Sont considérés comme des biens sans maître, les immeubles (CGPPP : L.1123-1) :

- faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;
- qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) n'a pas été acquittée ou acquittée par un tiers, qui n'ont pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la TFPB et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.

Pour le premier cas, la loi abaisse le délai à dix ans lorsque les biens sont situés dans :

- une Grande opération d'urbanisme (GOU) ;

- une Opération de revitalisation du territoire (ORT) ;
- une Zone de revitalisation rurale (ZRR) ;
- les Quartiers prioritaires de la ville (QPV).

En outre, actuellement, un bien faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans est considéré comme appartenant à la commune sur laquelle il est situé. Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre. Si la commune ou l'EPCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit, pour les biens situés dans la zone d'un conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres au conservatoire concerné lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, au conservatoire régional d'espaces naturels lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, à l'État. Pour les autres biens, la propriété est transférée à l'État (Code civ. : art. 713). La capacité des conservatoires régionaux d'espaces naturels de se trouver attributaires des biens vacants et sans maître est aujourd'hui limitée au périmètre de compétence du conservatoire du littoral, alors même que les conservatoires d'espaces naturels sont, pour leur part, actifs sur la majeure partie du territoire. Le nouveau texte permet de faire concorder le champ d'application de la mesure avec le territoire de compétence réelle des conservatoires d'espaces naturels.

Le texte précise, de plus, que si le propriétaire se manifestait avant l'échéance de la prescription acquisitive de 30 ans, il pourrait en exiger la restitution (CGPPP : L.2222-20).

Par ailleurs, les deux procédures relatives à l'acquisition d'un bien présumé sans maître, selon qu'il s'agit d'un bien bâti (CGPPP : L.1123-3) ou non-bâti (CGPPP : L.1123-4), sont fusionnées. Une dérogation au secret fiscal concernant les informations relatives au recouvrement des taxes foncières devient en outre possible. La commune ou l'EPCI peut fournir aux services fiscaux les références cadastrales de la parcelle d'assise du bien concerné pour recevoir son état de situation d'imposition.

En secteur rural, il se peut que des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel, ne soient manifestement plus entretenus. Le maire peut, dans le périmètre d'agglomération de sa commune uniquement, engager la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste de la parcelle concernée. Dans ce cas, le maire peut saisir le conseil municipal qui décidera, s'il y a lieu, de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation en vue soit d'une construction ou d'une réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

La loi prévoit également :

- un élargissement de la procédure d'acquisition des biens en état d'abandon manifeste sur tout le territoire de la commune ;
- un nouveau cas permettant à une commune d'exproprier une parcelle en état d'abandon manifeste : la création de réserves foncières.



Élargissement du champ d'application de la remise en état d'un terrain à l'intérieur d'une zone d'habitation

(loi 3DS : art. 100 / CGCT : L.2213-25)

Pour mémoire, pour des motifs environnementaux, le maire peut imposer à un propriétaire privé de remettre en état un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation. Si rien n'est fait, le maire peut engager, à la charge du propriétaire, les travaux. Cette possibilité était limitée aux terrains non bâties. Le maire pourra désormais enjoindre un propriétaire défaillant de remettre en état un terrain que celui-ci comporte une partie bâtie ou non.



Autorité compétente en matière de droit de préemption urbain

(loi 3DS : art. 71 / CU : L.210-1, al. 2)

Pour rappel, le droit de préemption, tel qu'il est institué à l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, est une prérogative de puissance publique permettant à la collectivité de se prononcer en priorité pour l'achat d'un bien détenu par un propriétaire situé dans une zone définie par une collectivité. Le propriétaire n'est donc pas

libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix, il doit dans un premier temps le proposer à la collectivité, qui ne peut exercer cette prérogative qu'en justifiant d'un objectif d'intérêt général par ce rachat. Le champ d'application de ce droit de préemption est limité à certaines opérations spécifiques, telles que les projets de logements sociaux.

La reprise automatique du droit de préemption urbain par le préfet, dès lors que la carence de la commune dans l'exercice de ce pouvoir est prononcée, est supprimée. Le préfet ne peut renoncer à ce droit, au profit de l'autorité compétente préalablement à l'arrêté de carence, uniquement concernant le bien qui en était l'objet. Afin de déléguer ce pouvoir, certaines conditions doivent être respectées :

- le droit de préemption doit porter sur un bien concerné par un projet d'intérêt général ;
- un arrêté de carence motivé doit avoir été rendu concernant ce droit de préemption ;
- la commune doit formuler une demande motivée afin d'obtenir la compétence de cette prérogative de puissance publique ;
- la rétrocession est alors formalisée par un arrêté préfectoral motivé faisant mention du bien concerné et de la finalité pour laquelle il est préempté.



Opérations de revitalisation du territoire élargies

(loi 3DS : art. 95, art.96 / CCH : L.303-2, L.303-3 nouveau ; CU : L.152- 6-3 nouveau ; Code de commerce : L.752- 1-2)

Pour mémoire, le dispositif des Opérations de revitalisation du territoire (ORT) a été créé par la loi ELAN, afin de lutter contre le déclin de certaines zones urbaines (CCH : L.303-2 / [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)). L'objectif est de permettre la mise en place d'un projet d'intervention à l'échelle intercommunale, intégrant différentes actions dans divers domaines, comme l'habitat, l'économie ou le social. Cet outil est porté par l'intercommunalité et sa ville principale et se met en place au moyen d'une convention conclue entre plusieurs personnes publiques et privées.

Dans le périmètre des secteurs d'intervention des ORT, des dérogations au règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) ou du document en tenant lieu est désormais autorisées afin de faciliter le recyclage et la transformation des zones déjà urbanisées et lutter contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Des assouplissements peuvent être introduits au cas par cas par l'autorité compétente en fonction des besoins locaux, des formes urbaines et de la bonne intégration du projet, ce qui permet de favoriser, dans les zones pavillonnaires, la densification souhaitée par les propriétaires.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut ainsi, par décision motivée, déroger (loi 3DS : art. 96 / CU : L.152- 6-4 nouveau) :

- aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives ;
- aux règles relatives à la densité dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit prévu dans le document d'urbanisme ;
- aux obligations en matière de stationnement en tenant compte de la qualité et des modes de desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

Elle peut autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

De plus, l'autorité compétente peut également autoriser une destination non admise par le document d'urbanisme dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné.

Une ORT peut désormais être réalisée sur le périmètre d'une ou de plusieurs communes membres d'un EPCI à fiscalité propre, « sans intégrer la ville principale », par dérogation accordée par le préfet, sous réserve des deux conditions suivantes (art. 95 / CCH : L.303-3 nouveau) :

- que le périmètre concerné constitue une discontinuité territoriale ou un éloignement par rapport à la ville principale ;
- qu'il soit identifié, en son sein, une ou des villes présentant des « caractéristiques de centralité appréciées », notamment, au regard de la diversité des fonctions urbaines exercées en matière d'équipements et de services vis-à-vis des communes alentour.

Cette mesure devrait permettre de mettre en place davantage d'ORT sur l'ensemble du territoire.

▼ Élaboration du Programme local de l'habitat (PLH)

(loi 3DS : art. 111 / CCH : L.302-2-1 nouveau)

Afin de renforcer la couverture du territoire en termes de planification de l'habitat, il est proposé de permettre aux communautés de communes de conclure une convention avec le département en vue de bénéficier d'une assistance technique dans le cadre de l'élaboration du PLH.

▼ Projets partenariaux d'aménagement (PPA) et Grandes opérations d'urbanisme (GOU)

Le contrat de Projets partenariaux d'aménagement (PPA) est un outil créé par la loi ELAN, qui permet de mettre en place un partenariat entre l'État et les acteurs locaux afin d'encourager la réalisation, sur un territoire donné, d'une opération d'aménagement complexe, destinée à répondre aux objectifs de développement durable. Ce dispositif vise à inciter les acteurs publics et privés à s'engager, autour d'une convention, pour la mise en œuvre opérationnelle des documents de planification, tels que les PLU ou les SCOT, et sur les questions financières liées à l'opération d'aménagement (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)). La GOU est une opération d'aménagement, créée par la loi ELAN, dont la réalisation, en raison de son ampleur, requiert un engagement conjoint de l'État et de la collectivité ou l'établissement public cocontractant du PPA.

Délégation du droit de préemption urbain dans le périmètre des GOU

(loi 3DS : art. 112 / CU : L.211-2, L.214-1-1, L.312-5, L.312-7, L.321-2)

Selon le texte, dans le périmètre d'une GOU, le droit de préemption urbain est désormais exercé par la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant. Il peut, de plus, être délégué à « un établissement public y ayant vocation, ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement ».

Recours à un permis d'aménager multi-sites dans le cadre d'un PPA

(loi 3DS : art.112 / CU : L.312-2-1 nouveau)

La loi tend à renforcer le dispositif du PPA en élargissant la possibilité de recourir, dans ce cadre, à un permis d'aménager multi-sites (sur des unités foncières non contigües). Ce permis peut être utilisé à condition que l'opération d'aménagement garantisse l'unité architecturale et paysagère des sites concernés et s'inscrive dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du Plan local d'urbanisme (PLU).

Intervention des Établissement publics fonciers (EPF) d'État dans la réalisation de PPA ou de GOU

(loi 3DS : art. 112 / CU : L.321-2)

Afin de faciliter l'intervention des Établissement publics fonciers (EPF) d'État dans la réalisation de PPA et de GOU, à titre dérogatoire, lorsqu'elle n'est pas déjà membre d'un EPF local, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant peut être, à sa demande, incluse dans le périmètre de l'EPF d'État intervenant sur le territoire de la région à laquelle elle appartient.

Une procédure simplifiée d'extension du périmètre des EPF de l'État est ainsi mise en place lors de leur intervention dans le cadre d'une GOU qui vise en particulier à favoriser la couverture de certains territoires par un EPF et à renforcer l'accompagnement des collectivités en matière d'aménagement foncier. Il est ainsi possible d'en bénéficier dès la mise en place d'un PPA et dans le cadre d'une ORT. Cette mesure concerne des territoires plus nombreux et plus divers, alors que les deux seules GOU existantes concernent de grandes métropoles.

La loi dispose que :

- la procédure de droit commun d'extension respecte les mêmes formes que celles prévues pour la création d'un EPF de l'État. La procédure simplifiée d'extension fait en revanche l'objet d'un décret simple, et non plus d'un décret en Conseil d'État, à la demande de la collectivité ou de l'EPCI concerné, après accord de leur organe délibérant et du conseil d'administration de l'EPF, mais également avec un avis conforme des

- communes membres de l'EPCI concerné, dès lors que ce dernier n'est pas compétent en matière de document d'urbanisme ;
- l'inclusion fait l'objet d'un accord préalable de la collectivité ou EPCI à l'origine de la GOU ;
 - un avis conforme des communes de la collectivité ou de l'EPCI à l'origine de la GOU sur l'inclusion dans le périmètre de l'EPF-E, dès lors que ces communes détiennent la compétence en matière d'urbanisme est nécessaire ;
 - l'inclusion dans un périmètre d'EPF-E ne doit pas priver la collectivité ou l'EPCI de rejoindre, après la fin de la GOU, un EPF local. En revanche, cette inclusion porte sur l'ensemble du périmètre de la collectivité ou de l'EPCI et n'est pas limitée à la durée de la GOU.



Prolongation des délais d'intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents de planification et d'urbanisme

(loi 3DS : art. 114 / loi n° 2021-1104 du 22.8.21 : art.194)

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé un objectif national d'absence l'artificialisation nette des sols en 2050 (cf. [Habitat Actualité, spécial Loi Climat et Résilience](#)). Elle prévoit que le rythme de consommation totale d'espace doit être inférieur à la moitié de celui observé sur la décennie précédente. Elle a ainsi introduit l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents de planification régionaux, que sont les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), avant d'être ensuite décliné dans les documents d'urbanisme au niveau de chaque collectivité territoriale : les Schémas de cohérence territorial (SCOT) et les PLU communaux et intercommunaux.

L'entrée en vigueur des documents de planification régionale prévoyant cet objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, devait être prévue dans un délai de deux ans à compter du 22 août 2021. Un délai de six mois supplémentaires est accordé aux régions. Par cohérence, pour les régions concernées, les délais donnés à la conférence des SCOT sont également prorogés afin de leur permettre de contribuer efficacement à la définition des enjeux au niveau régional. Parallèlement, les délais de réunion des établissements publics d'un même ressort régional, en conférence des SCOT, est prorogés. Le délai selon lequel la conférence des SCOT peut, transmettre à l'autorité compétente une proposition relative à l'établissement des objectifs régionaux en matière de réduction de l'artificialisation nette, est porté de deux à 14 mois. En outre, la modalité de désignation des représentants des collectivités non couvertes par un SCOT arrêté est précisée. Elle doit en effet être réalisée par les présidents de l'Assemblée des communautés de France – Intercommunalités de France et de l'Association des maires de France.



Sécurisation juridique des documents d'urbanisme

(loi 3DS : art. 113 / CU : L.153-16-1 nouveau)

La loi Climat et résilience a imposé la modification dans les six prochaines années, de l'ensemble des documents d'aménagement du territoire et d'urbanisme en vigueur (SRADDET et équivalents, SCoT, PLU(i), cartes communales), afin de les mettre en conformité avec l'objectif de réduction par deux du rythme de l'artificialisation des sols. Ces procédures sont échelonnées dans le temps et les manquements entraînent l'inconstructibilité des territoires concernés. Dans un objectif de sécurisation juridique des documents d'urbanisme, il est désormais prévu que la collectivité puisse au cours du montage du projet de PLU(i) ou lors de sa modification, demander au préfet de prendre formellement position sur le diagnostic et les projections en matière de consommation foncière. Une sécurisation en amont du projet de PLU(i) vise à rendre plus difficile une censure en aval.

▼ Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

(loi 3DS : art. 159)

Pour rappel, le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cérema) est un établissement public de l'État, créé le 1^{er} janvier 2014, en application de la loi du 28 mai 2013 portant diverses dispositions en matière d'infrastructures et de services de transport. Il s'agit d'un centre de ressources et d'expertises scientifiques et techniques interdisciplinaires, qui apporte son concours à l'État et aux collectivités territoriales dans les domaines notamment de l'aménagement, des mobilités, du logement, de l'énergie, de l'environnement.

Afin de renforcer son rôle au profit des collectivités territoriales et de leurs groupements, le texte vise à préciser :

- les missions de l'établissement pour tenir compte de leur évolution depuis 2014 ;
- les modalités d'adhésion des collectivités et de gouvernance de l'établissement, afin de sécuriser la quasi-régie des collectivités territoriales adhérentes ;
- la composition, le rôle et le fonctionnement du conseil d'administration de l'établissement, les modalités de désignation ou d'élection de ses membres ;
- la répartition des sièges et des voix des membres ;
- le financement.

▼ Calcul du taux de construction des terrains de la ceinture verte de Strasbourg

(loi 3DS : art. 172 quater / Loi n° 90-1079 du 5.12.90 : art.1)

La « Ceinture verte » de la ville de Strasbourg est protégée par la [loi du 5 décembre 1990](#) relative aux zones non aedificandi de la ville de Strasbourg. Cette loi indique que 20 % au maximum de la surface non construite de la « Ceinture verte » en 1990 est constructible. Il a été observé une réduction continue des espaces de la « Ceinture Verte », sans indication vérifiable de la surface qui reste à construire sur ces espaces protégés. Par ailleurs, l'état annuel d'occupation du sol n'étant pas un acte faisant grief, il ne peut pas faire l'objet de recours car considéré comme ayant un caractère interprétatif. L'état de l'occupation des sols est désormais établi et mis à jour annuellement par arrêté de l'Eurométropole de Strasbourg. Il précise notamment la surface restant à construire ainsi que le pourcentage d'implantation de constructions par rapport à la superficie globale des terrains non aedificandi à la date de promulgation de la loi. Il est mis à la disposition du public au siège de l'Eurométropole de Strasbourg et est communiqué au représentant de l'État dans le département du Bas-Rhin. Il est ainsi contrôlable par le juge administratif en cas de recours.

▼ Clarification du régime de protection des alignements d'arbres

(loi 3DS : art. 194 / C. Env. : L.181-2, L.181-3, L.350-3)

Pour mémoire, un régime juridique spécifique, visant à protéger les alignements d'arbres bordant les routes auxquels, sauf motifs spécifiques, avait été introduit par la loi du 8 août 2016 sur la reconquête de la biodiversité pour la nature et les paysages. Afin de combler les imprécisions des textes et de sécuriser la bonne mise en œuvre de ses dispositions au niveau local, le régime de la protection des alignements d'arbres est clarifié sur plusieurs points. La possibilité de délivrer des autorisations permettant de porter atteinte à un alignement et de recevoir les déclarations préalables est confiée au préfet de département.

Deux procédures différentes sont instituées :

- celle de l'autorisation pour les opérations de projets de travaux, d'ouvrages ou et d'aménagements ;
- celle de la déclaration préalable pour les autres cas.

En cas de danger imminent pour la sécurité des personnes, la déclaration préalable n'est pas requise. Le représentant de l'État dans le département est informé sans délai des motifs justifiant le danger imminent et

les mesures de compensation des atteintes portées aux allées et alignements d'arbres lui sont soumises pour approbation.

Un décret en Conseil d'État précisera les modalités d'application de ces nouvelles dispositions et les sanctions en cas de non-respect de ces dernières.

Autres mesures



Résidences de tourisme : cession à titre gratuit du droit des exploitants

(loi 3DS : art. 115 / Code du tourisme : L.321-5)

Le secteur des résidences de tourisme dans les zones de montagne est particulièrement concerné par des logements peu occupés par leur propriétaire et non-occupés par des locataires. Les meublés de tourisme dans ces résidences sont, en général, la propriété de particuliers qui les mettent en location sous forme de bail commercial au profit d'exploitants professionnels. Lors de la mise en vente de ces meublés, les exploitants bénéficient d'un droit de priorité pour leur acquisition (C.com : L.145-46-1).

La cession à titre gratuit du droit des exploitants de résidences de tourisme à des organismes spécifiques (établissements publics, sociétés d'économie mixte, société publiques locales ou opérateurs agréés par l'État chargés du portage immobilier et foncier de ces meublés) peut désormais être permise. Cette mesure a pour effet, pour les exploitants de résidence de tourisme, de les maintenir en location dans la durée. La décision d'agrément tient compte des compétences de l'opérateur en matière de gestion immobilière, commerciale et foncière, de sa soutenabilité financière, en particulier sa capacité à porter du foncier, des baux commerciaux et des mandats de long terme ainsi que de son organisation adoptée pour prévenir les conflits d'intérêt et garantir son indépendance. Un décret en conseil d'État (à paraître) précisera la procédure d'agrément et les modalités d'application de celui-ci. À noter que le cessionnaire du droit conféré devra s'engager à ce que les biens acquis soient exploités en qualité de résidence de tourisme pour une durée de neuf ans au moins.



Publicité foncière

(loi 3DS : art. 198)

Les services de publicité foncière sont des services administratifs et fiscaux qui enregistrent les informations sur les biens immobiliers et sur leurs propriétaires successifs, en coordination avec les services du cadastre. Le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance, des mesures visant à :

- améliorer la lisibilité du droit de la publicité foncière ;
- moderniser le régime de la publicité foncière et renforcer son efficacité, notamment en affirmant le principe de la préférence au primo-publant (indépendamment de sa bonne ou mauvaise foi) ;
- moderniser et clarifier le régime de l'inscription des priviléges immobiliers et des hypothèques.



Compétences des EPCI

Délégations des compétences de l'État aux EPCI

(loi 3DS : art. 90 / CCH : L.301-5-1)

Pour mémoire, les EPCI à fiscalité propre et disposant d'un PLH exécutoire, peuvent demander à conclure une convention avec l'État, par laquelle celui-ci leur délègue des compétences obligatoires, comme celle de l'attribution des aides à la pierre. La délégation de compétences peut également porter sur tout ou partie de compétences facultatives (la garantie du droit à un logement décent et indépendant, la mise en œuvre de la procédure de réquisition des locaux vacants, la gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement des ménages sans domicile ou en difficulté pour accéder au logement).

La loi vise à harmoniser les conventions de délégations conclues entre l'État et les EPCI. Le régime de délégation de compétences en matière de logement et d'hébergement devient applicable à tous les EPCI à fiscalité propre, notamment aux métropoles, jusqu'alors exclues de certaines dispositions. Toutefois, le régime n'est pas applicable à la métropole du Grand Paris, qui dispose d'un dispositif de délégation de compétences insécable pour les aides à la pierre et la gestion de l'hébergement (CGCT : L.5219-1). Pour mémoire, les EPCI ont la possibilité de solliciter, à titre optionnel, la délégation de garantie du droit à un logement décent, d'attribution des logements sociaux du contingent préfectoral et de gestion de l'hébergement d'urgence.

Nouveau statut d'autorité organisatrice de l'habitat

(loi 3DS : art. 92 / CCH : L.301-5-1-3 nouveau, L.445-1)

La loi conforte le rôle des intercommunalités dans le champ des politiques de l'habitat, en leur attribuant le statut d'autorité organisatrice de l'habitat, consacré par un nouvel article.

L'attribution de ce statut ne peut être accordé qu'aux EPCI à fiscalité propre. Pour obtenir le statut, délivré par arrêté du préfet de région, les conditions cumulatives suivantes sont requises :

- l'existence d'un PLH exécutoire ;
- l'adoption d'un PLUI approuvé ;
- avoir conclu une Convention intercommunale d'attribution (CIA) ;
- l'avis préalable du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

L'EPCI concerné doit, en outre, avoir conclu une convention de délégation de compétences avec l'État (CCH : L.301-5-1).

Si l'EPCI ne remplit plus l'une de ces conditions, il perd le statut d'autorité organisatrice de l'habitat. Le retrait de cette qualité est prononcé par arrêté du préfet de région, dans le délai d'un an à compter de la date à laquelle il a constaté que les conditions ne sont plus réunies. De plus, la possibilité est ouverte aux EPCI de demander à être consultés sur la modification des arrêtés pris par les Ministres chargés du logement et du budget, portant classement des communes de leur ressort en zone géographiques en fonction du déséquilibre entre offre et demande de logements.

Pour mémoire, la loi impose que les opérations de reconstitution de l'offre locative sociale financées par l'ANRU dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) soient situées dans l'unité urbaine à laquelle appartient le quartier objet du programme. Il est prévu que la convention pluriannuelle au titre du NPNRU, signée par l'autorité organisatrice de l'habitat, puisse prévoir que les communes déficitaires en logements sociaux, situées en dehors de l'unité urbaine mais membres de l'EPCI, accueillent des programmes de reconstitution de l'offre locative sociale financés par l'ANRU, dans la mesure où il n'existe aucune commune déficiente à l'intérieur de l'unité urbaine concernée. Si l'EPCI bénéficie du statut d'autorité organisatrice de l'habitat, il est signataire, en lieu et place de l'État, des conventions d'utilité sociale conclues avec les organismes d'HLM, dès lors que ces derniers possèdent au moins 5 % des logements du parc social situé dans le territoire de l'EPCI. Il peut renoncer à être signataire de cette convention, selon des modalités qui seront définies par décret.



Dispositions financières applicables aux transferts de compétences

(loi 3DS : art. 150)

Le texte présente les modalités d'obtention de compensations financières prévues dans le cadre des transferts de compétences à titre définitif, engendrant l'accroissement des charges des collectivités territoriales. Les ressources attribuées sont équivalentes aux dépenses consacrées, à la date du transfert, par l'exercice de ces compétences, diminuées du montant des éventuelles réductions brutes de charges ou des augmentations de ressources entraînées par les transferts. Le droit à une compensation financière est égal à la moyenne des dépenses actualisées et constatées par l'État, sur une période pouvant aller de trois ans maximum, s'il s'agit de dépenses de fonctionnement, à cinq ans s'il s'agit d'investissements. Concernant les charges de fonctionnement, elles sont calculées hors taxe pour les dépenses éligibles au fonds de compensation de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Les dépenses consacrées par l'État aux opérations routières ne sont pas intégrées dans le calcul du droit à compensation des charges d'investissement. De plus, le texte prévoit que les créations ou extensions de compétences obligatoires et définitives, inscrites dans le texte et ayant pour conséquence d'accroître les charges des collectivités territoriales ou de leurs groupements, soient accompagnées de ressources financières. Cette disposition est opérée dans les conditions du droit commun.

▼ Délégués territoriaux de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)

(loi 3DS : art. 152)

Dans le but de renforcer la cohérence de l'action de l'État dans les territoires, la fonction de délégué territorial de l'ADEME est attribuée au représentant de l'État dans les régions, la collectivité de Corse, les collectivités Ultra-marines et la Nouvelle Calédonie. L'objectif ainsi suivi est celui de garantir la bonne articulation de l'action de l'ADEME avec l'action des autres services de l'État.

Le texte précise que le représentant de l'État respectivement dans le département, la collectivité de Corse ou les collectivités Ultra-marines et la Nouvelle Calédonie assure, en tant que délégué territorial de l'office, la cohérence de l'exercice des missions de police administrative de l'eau et de l'environnement de l'office dans les territoires relevant de son ressort avec les actions des autres services et établissements publics de l'État.

▼ Rôle du préfet dans l'attribution des aides des agences de l'eau

(loi 3DS : art. 153 / Code Env. : L.213-8, L.213-8-1)

Pour mémoire, le comité de bassin définit les orientations de l'action de l'agence de l'eau et à l'élaboration des décisions financières de cette agence. À cette fin, les représentants de l'État dans les départements constituant le bassin présentent au comité de bassin, pour chacun des départements concernés et une fois tous les trois ans, les priorités de l'État et les projets significatifs de l'État et des collectivités territoriales dans les domaines de compétence de l'agence.

Le rôle du préfet, dans l'attribution des aides des agences de l'eau, est ainsi renforcé.

La présidence du conseil d'administration de l'agence de l'eau est confiée au préfet coordonnateur de bassin où se situe le siège de l'agence.

▼ Contrats de cohésion territoriale

(loi 3DS : art. 158 / CGCT : L.1231-2)

L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), née le 1^{er} janvier 2020 de la fusion du Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), de l'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) et de l'Agence du numérique, a pour mission, en tenant compte des spécificités de chaque territoire, de conseiller et de soutenir les collectivités territoriales dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets, notamment en faveur du logement, de la mobilisation pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les quartiers urbains en difficulté, de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, de la transition écologique. L'ANCT assure également la mise en œuvre de la politique de l'État en matière d'aménagement durable et de cohésion des territoires, qu'elle déploie au moyen de contrats de cohésion territoriale, qui s'articulent avec les contrats territoriaux conclus entre l'État et les collectivités territoriales déclinant les projets de territoire élaborés par ces dernières. Le décret visant à préciser les modalités de mise en œuvre des programmes nationaux territorialisés, au moyen de contrats de cohésion territoriale est supprimé.

▼ Espaces France Services

(loi 3DS : art. 160 / loi n° 2000-321 du 12.4.20 ; CGCT : L.5214-16 et L.5216-5 ; loi n° 95-115 du 4.2.95)

Le rôle et les missions des espaces France Services sont développés. Il s'agit de guichets uniques visant à accompagner les usagers dans diverses démarches administratives, telles que le droit, la santé ou le logement. Ces guichets uniques ont vocation à remplacer les « maisons de services au public ». Leur

procédure de labellisation est précisée. Ces espaces sont régis par des conventions France Services, qui peuvent être conclues au niveau départemental et infra-départemental entre l'État, des collectivités territoriales ainsi que leurs groupements et des organismes nationaux ou locaux chargés d'une mission de service public ou concourant à la satisfaction des besoins de la population.



Adaptation du dispositif d'indemnisation des catastrophes naturelles : prise en compte du retrait-gonflement des argiles

(loi 3DS : art. 161)

Pour mémoire, le phénomène des sols argileux touche particulièrement les maisons individuelles, qui disposent souvent de fondations plus légères que les bâtiments collectifs, et dont les maîtres de l'ouvrage sont souvent des particuliers et non des professionnels de la construction. Le Retrait-gonflement des argiles (RGA) est à l'origine de nombreux sinistres sur ces habitations. La loi ELAN a mis en place une réglementation, effective depuis le 1^{er} octobre 2020, qui rend obligatoire la mise en œuvre de prescriptions constructives visant à prévenir le RGA lors de la construction des maisons individuelles dans les zones les plus exposées à ce phénomène (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)). Toutefois, ces dispositions ne permettent pas de traiter les maisons construites antérieurement. Les ménages victimes de RGA ne peuvent en outre bénéficier d'une indemnisation de leur sinistre via le dispositif d'indemnisation des catastrophes naturelles (CatNat). Ce dernier ne reconnaît en effet que le caractère exceptionnel de la sécheresse et exige un critère d'intensité anormale de l'agent naturel générant la catastrophe, alors que les phénomènes RGA apparaissent sur une période longue.

En conséquence, le Gouvernement est habilité à procéder par ordonnance afin d'adapter le régime CatNat. Un projet de loi de ratification devra être déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance. Elle entrera en vigueur au plus tôt six mois après sa publication.



Échange de données entre administrations au profit de l'usager

(loi 3DS : art. 162 / CRPA : L.113-12, L.113-13, L.114-8, L.114-9)

Le texte a pour objectif de faciliter les partages de données entre administrations lorsqu'ils permettent de simplifier les démarches des usagers auprès du service public. La loi supprime la liste des domaines, des procédures et des administrations faisant l'objet de ces échanges, en vue d'instaurer la règle du partage par défaut, des informations entre administrations en cas de demande ou de déclaration de l'usager (dite « dites-le nous une seule fois »). Parallèlement, il vise à renforcer la transparence de ces partages de données en instaurant la diffusion publique des interconnexions ainsi mises en place. Enfin, il permet d'ajouter une nouvelle finalité en autorisant les échanges afin d'informer pro-activement l'usager sur ses droits.

Un décret en Conseil d'État, pris après un avis motivé de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, rendu public, déterminera les conditions d'application de ces échanges entre administrations, notamment la durée et les modalités de conservation des informations et des données collectées à cette occasion.



Répartition des compétences en matière d'entretien des réseaux de distribution de gaz

(loi 3DS : art. 195 / CE : L.432- 16 à L.432-22 nouveau, L.452- 1- 1 ;Code env. : L.554- 1, L.554- 10, L.554-12 nouveau)

Les canalisations destinées à l'utilisation du gaz situées en amont des dispositifs de comptage et mises en service à compter de la publication de la loi « 3DS » appartiennent au réseau public de distribution de gaz. Les propriétaires et copropriétaires des immeubles dans lesquels les canalisations n'appartiennent pas déjà au réseau public de distribution du gaz ont jusqu'au 31 juillet 2023 pour en revendiquer la propriété. Au-delà de cette date, ils seront réputés avoir accepté le transfert de propriété des canalisations de gaz au réseau

public. Les propriétaires ou copropriétaires pourront toujours demander, ultérieurement, le transfert de propriété au réseau public de distribution.

Le texte prévoit des conditions particulières du transfert des parties de canalisation se situant à l'intérieur de la partie privative du logement (avant le dispositif de comptage). Jusqu'au 31 juillet 2026, le transfert n'est réalisé qu'après une visite organisée par le gestionnaire du réseau, afin de vérifier leur bon état de fonctionnement et de déterminer d'éventuels travaux à réaliser. Les canalisations s'inscrivant dans un contrat de concession prévoyant que leur entretien et leur renouvellement sont assurés par le gestionnaire de réseau sont dispensées de la visite préalable.

Pour les parties de ces canalisations situées à l'intérieur de la partie privative des logements, autres que celles pour lesquelles le contrat de concession prévoit que le gestionnaire du réseau assure la maintenance et le renouvellement de ces canalisations, et en l'absence de visite, le transfert est effectif le 1^{er} août 2026. Le texte rétablit des sanctions en cas d'atteinte volontaire au bon fonctionnement des réseaux de gaz et d'hydrocarbures.



Extension du contrôle de l'Agence française anticorruption

(loi 3DS : art. 212 / loi n° 2016-1691 du 9.12.16)

Placée auprès du Ministre de la justice et du ministre en charge du Budget, l'Agence française anticorruption (AFA) aide les autorités compétentes et les personnes qui y sont confrontées à prévenir et à détecter les faits de corruption, de trafic d'influence, de concussion, de prise illégale d'intérêt, de détournement de fonds publics et de favoritisme. Elle dispose d'un pouvoir administratif de contrôle lui permettant de vérifier la réalité et l'efficience des mécanismes de conformité anticorruption mis en œuvre, notamment par les entreprises, les administrations de l'État ou les collectivités territoriales. Ce contrôle concerne aussi bien les administrations de l'État ou les collectivités territoriales que les acteurs économiques (entreprises privées ou publiques). Le texte étend le contrôle de l'AFA à l'ensemble des sociétés d'économie mixte locales.



Nullité des actes non transmis des SEM

(loi 3DS : art. 214 / CGCT : L.1524-1)

Seront déclarées nulles, les délibérations du conseil d'administration, du conseil de surveillance, et des assemblées générales des sociétés d'économie mixte (SEM) locales, non transmises au représentant de l'État dans le département où se trouve le siège social de la société. Ces délibérations devront être transmises dans le mois de leur adoption. Cette disposition entrera en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la loi 3DS.

Renouvellement du conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat

(loi 3DS : art. 58 / CCH: L.321-1)

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) est administrée par un conseil d'administration qui comprend notamment un député, un sénateur et des représentants de l'Assemblée des départements de France, de l'Assemblée des communautés de France, de France urbaine et de l'Association des maires de France. Il comprend désormais également des représentants de régions de France.

Rapport sur la spéculation foncière et immobilière en Corse

(Loi 3DS : art. 4)

La loi prévoit que dans un délai de six mois à compter du 22 février 2022, le Gouvernement doit remettre au Parlement un rapport sur le phénomène de spéculation foncière et immobilière en Corse et sur les moyens de différenciation disponibles pour y faire face. Ceci en permettant notamment à la collectivité de Corse d'instaurer, à titre expérimental pour une durée de cinq ans, un droit de préemption sur les transferts de propriétés bâties ou non bâties sur le territoire de la collectivité de Corse.

Dispositions relatives à l'Outre-mer



Création d'un état de calamité naturelle exceptionnelle

(loi 3DS : art. 239 et 240)

Un état de calamité naturelle exceptionnelle est créé, à titre expérimental, pour une durée de cinq ans dans les territoires d'outre-mer. Il pourra être déclaré, par décret, dans une collectivité mentionnée à l'article 72-3 de la Constitution en cas de :

- aléa naturel majeur ;
- entraînant une atteinte grave au fonctionnement normal des institutions ;
- et présentant un danger grave et imminent pour l'ordre public, la sécurité des populations, l'approvisionnement en biens de première nécessité ou la santé publique.

Ce décret détermine les parties de territoire auxquelles l'état de calamité naturelle exceptionnelle s'applique ainsi que sa durée, qui ne peut excéder un mois. Il peut être renouvelé dans les mêmes formes par période de deux mois au plus, si les conditions mentionnées ci-dessus continuent d'être réunies.

La déclaration d'état de calamité naturelle entraîne l'ouverture de procédures devant mener à la déclaration de l'état de catastrophe naturelle permettant aux assurés de se faire indemniser sur le fondement de leur assurance « catastrophes naturelles » (Code des assurances : L.125-1). Dans les six mois suivant l'expiration de l'état de calamité naturelle exceptionnelle, un rapport doit être remis par le Gouvernement au Parlement. Il fait état de toutes les difficultés observées à l'occasion de sa mise en œuvre et évalue son efficacité. Cette nouvelle procédure est aménagée en Polynésie française afin qu'elle conserve ses compétences particulières (loi organique n° 2004-192 du 27.2.4).

Le présent article est applicable à titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi. L'expérimentation fait l'objet d'une évaluation au plus tard six mois avant son terme.

Cas de la copropriété : lorsqu'un état de calamité naturelle exceptionnelle est déclaré, en cas de destruction totale ou partielle d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâties soumis au statut de la copropriété, le syndic convoque sous 15 jours une assemblée spéciale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, à la demande de l'un d'entre eux. La réunion se tient dans un délai de deux mois à compter de la convocation. La décision de reconstruction du bâtiment sinistré ou de remise en état de la partie endommagée est prise, au cours de cette assemblée spéciale, à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.



Prescription acquisitive immobilière à Mayotte

(loi 3DS : art. 242 / ordonnance n° 2005-870 du 28.7.5 : art.13)

L'ordonnance du 28 juillet 2005 portant adaptation de diverses dispositions en matière de propriété immobilière à Mayotte, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008, a révisé le régime foncier mahorais pour le rapprocher de celui de droit commun relatif aux modes d'acquisition de la propriété et a ainsi permis que l'acquisition de la propriété des biens immobiliers par prescription acquisitive soit possible depuis le 1^{er} janvier 2008. Les immeubles en cours d'immatriculation et les droits en cours d'inscription au 1^{er} janvier 2008 ne sont pas concernés. Pour régler le sort des possesseurs sans titre, la loi 3DS prend en compte la période antérieure au 1^{er} janvier 2008 pour établir le délai de prescription acquisitive de 30 ans.

▼ Sortie de l'indivision successorale et relance de la politique du logement en Outre-mer

(loi 3DS : art. 248 / Loi n° 2018-1244 du 27.12.18 : art.6 nouveau)

En outre-mer, dans un contexte d'insuffisance des logements disponibles, le nombre important de successions ouvertes et non finalisées constitue un frein important aux politiques urbaines et du logement. Afin d'accélérer la liquidation des successions paralysées, chaque EPCI doit nommer un référent chargé du recensement des propriétés en indivision.

▼ Délais de réponses des communes concernant les cessions gratuites en Outre-mer

(loi 3DS : art. 257 / CGPPP : L.5142-1)

Dans le département de la Guyane, les immeubles domaniaux compris dans un plan d'occupation des sols (POS) opposable aux tiers, un plan d'urbanisme (PLU) approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peuvent faire l'objet de cessions gratuites sous certaines conditions. Les communes peuvent décider de s'opposer à ces cessions, dans un objectif de construction de logements à vocation très sociale et locatifs aidés ou à des services ou usages publics. Les conditions de ces cessions changent.

L'accord de la commune où se situent les biens faisant l'objet de la cession, est imposé. La commune ne peut s'y opposer que si ces biens lui sont nécessaires pour la réalisation d'équipements collectifs ou pour la construction de logements sociaux ou de services publics. Si la commune ne s'est pas prononcée dans un délai de six mois à compter de la réception, par le maire, du projet d'acte de cession adressé par le représentant de l'État, son accord est réputé acquis.

Les communes auxquelles un projet d'acte de cession a été adressé par le représentant de l'État et qui n'ont pas fait connaître leur position sur celui-ci à la date de publication de la présente loi disposent d'un délai de six mois à compter de cette date pour se prononcer sur le projet. Leur silence gardé pendant ce délai vaut accord.

Date de publication : 23 février 2022

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Romain Bonny, Carine Boukhari, Cécile Can, Aurélie Copé, Odile Dubois-Joye, Camille Flaszenski, David Gueguen, Fabienne Jean-Baptiste, Ariane Laederich, Louis du Merle, Aurane Sérot

Assistante de rédaction : Anne Hubert

Internet : www.anil.org - www.observatoires-des-loyers.org - [Abonnez-vous à nos lettres d'information](#)
[@Anil Officiel](#) - <https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/> - [!\[\]\(0b3c9be2cd3203a73b1d99de1eb34bde_img.jpg\) Anil Agence Nationale Information Logement](#)