



FICHE DE DÉCRYPTAGE RÉGLEMENTAIRE

LOI ALUR : ACCÈS AU LOGEMENT ET
UN URBANISME RÉNOVÉ

Novembre 2016

note juridique

Introduction

Depuis ces dernières années, la question du logement fait l'objet de nombreux débats au sein des problématiques de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. En effet, si le logement relève davantage du statut de dépense de première nécessité que de bien de consommation courante¹, et qu'en outre, le droit à un logement décent est l'un des objectifs de la Constitution, il est néanmoins constaté une dégradation des conditions d'accès au logement, induite par une baisse du pouvoir d'achat des ménages et l'exacerbation des tensions sur les marchés immobiliers.

Dans ce contexte de crise du logement, le gouvernement a souhaité transformer la donne afin que « [...] les questions de logement et d'urbanisme soient abordées dans un esprit de justice sociale et ne soient pas abandonnées à la seule logique de dérégulation² ».

Promulguée le 24 mars 2014, puis publiée au Journal Officiel le 26 mars 2014, la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové – dite loi ALUR – poursuit les principes instaurés par les lois SRU³ et Grenelle 24. Cette loi vient ainsi traduire la volonté de l'Etat de moderniser les règles d'urbanisme et en parallèle d'engager la transition écologique des territoires, afin de construire davantage et mieux. En ce sens, elle se fixe deux principaux objectifs :

- + Stimuler l'effort de construction (engagement du Gouvernement de 500 000 logements/an, dont 150 000 logements sociaux) ;
- + Lutter contre l'étalement urbain.

C'est à travers l'articulation d'un ensemble de 177 mesures ambitieuses que les champs de la planification urbaine, de la maîtrise foncière et des outils juridiques de l'aménagement sont alors modifiés. Il s'agit de mettre en oeuvre « une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ».

La loi s'organise autour de quatre titres :

- + Titre I : Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, qui porte sur les rapports locatifs dans le parc privé, les professionnels de l'immobilier et le parcours de l'hébergement au logement ;

- + Titre II : Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, qui s'intéresse aux copropriétés et à la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil ;
- + Titre III : Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement, qui concerne le logement dans le parc social et à ses acteurs ;
- + Titre IV : Moderniser les documents de planification et d'urbanisme, qui vise à permettre la densification des zones urbanisées et la lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, les grandes mesures de la loi ALUR se déploient en deux grands volets. Le premier volet consacré à l'habitat, met en avant celles dont l'enjeu est d'offrir une égalité d'accès au logement, touchant ainsi l'ensemble des acteurs du logement (locataires, propriétaires, collectivités locales, professionnels de l'immobilier, bailleurs sociaux,...). Le second volet se concentre sur les mesures en faveur d'un aménagement durable des territoires, notamment la réforme et la modernisation des règles d'urbanisme, tant dans les documents de planification qu'en urbanisme opérationnel.

Trois grands axes complémentaires traduisent les objectifs de la Loi ALUR en matière d'habitat et d'urbanisme :

 <p>UN BESOIN DE RÉGULER</p>	 <p>UNE LOGIQUE DE PROTECTION</p>	 <p>UNE DYNAMIQUE D'INNOVATION</p>
<p>Permettre la régularisation des loyers</p> <p>Permettre la régularisation de l'immobilier et du logement</p> <p>Permettre la régularisation écologique des constructions</p>	<p>Protéger les propriétaires et les locataires contre les abus et les risques</p> <p>Favoriser une relation apaisée entre eux</p>	<p>Encourager la simplification des démarches</p> <p>Soutenir les expérimentations de nouvelles formes d'habitat</p>

Source : Projet de loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, 19 septembre 2013, <http://www.territoires.gouv.fr>



Ainsi, les grandes mesures de la loi ALUR se déploient en deux grands volets. Le premier volet consacré à l'habitat, met en avant celles dont l'enjeu est d'offrir une égalité d'accès au logement, touchant ainsi l'ensemble des acteurs du logement (locataires, propriétaires, collectivités locales, professionnels de l'immobilier, bailleurs sociaux,...). Le second volet se concentre sur les mesures en faveur d'un aménagement durable des territoires, notamment la réforme et la modernisation des règles d'urbanisme, tant dans les documents de planification qu'en urbanisme opérationnel.

Le schéma suivant résume les 10 mesures phares de la loi ALUR, deux ans après son application, que la présente note détaillera afin d'en cerner les principaux enjeux :



9	DÉVELOPPER DES FORMES D'HABITAT ALTERNATIVES	10	AMÉLIORER LE CADRE DE VIE
DES FAMILLES SE REGROUPENT POUR CONCEVOIR ET CONSTRUIRE ENSEMBLE LEUR LOGEMENT AU SEIN D'UN BÂTIMENT COLLECTIF	UN STATUT JURIDIQUE POUR L'HABITAT PARTICIPATIF	PLUi : ÉLABORER LES DOCUMENTS D'URBANISME AU NIVEAU INTERCOMMUNAL	CONSTRUIRE UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ 

Source : La loi ALUR en dix points clés, 24 mars 2016, <http://www.logement.gouv.fr>

APPLICATION DE LA LOI ALUR A LA REUNION

Il est à préciser que l'application de la loi ALUR en Outre-Mer se fait sans adaptation particulière.



Une égalité d'accès au logement

Simplifier et sécuriser la location

JUSTIFICATIFS EXIGIBLES DU LOCATAIRE

Jusqu'à présent, l'absence d'un cadre juridique, simple et clair, créait des tensions entre locataires et bailleurs. En effet, une liste de pièces justificatives inexigibles aux locataires par les bailleurs était fixée par la loi (extrait du casier judiciaire, copie de relevés de compte bancaire, justificatifs de situation financière,...). Or, censées protéger les locataires, ces dispositions ont montré leurs limites et surtout leur inefficacité. Les dispositions de la loi ALUR inversent donc la logique en créant une liste (définie par décret) exhaustive de pièces exigibles. Créée également par décret, une liste de pièces justificatives pouvant être demandées par le bailleur à la personne se portant caution pour le locataire.

ETAT DES LIEUX

La loi prévoit également de sécuriser le contrat de location, ce en créant un formulaire type pour le bail, défini par décret. De nouvelles mentions obligatoires sont alors prévues (équipements, montant et description des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat,...). L'encadrement de l'état des lieux est également l'un des points sur lequel porte la loi. En effet, le contenu des états des lieux d'entrée et de sortie est fiabilisé (modalités types d'élaboration définies par décret, parallélisme des formes entre les états d'entrée et de sortie,...) de sorte à favoriser leur comparaison et ainsi à réduire les contentieux.

DELAIS DE PREAVIS

Afin d'apporter une réponse plus efficace aux besoins, le délai de préavis minimum imposé est réduit. Pour un logement en zone tendue, il est réduit à un mois. Ailleurs, l'application du préavis réduit devra être obligatoirement justifiée. Les modalités du congé sont également précisées afin d'éviter les congés frauduleux, lesquels étant soumis à une amende (jusqu'à 20 000€ pour une personne physique et 40 000€ pour une personne morale).

ENCADREMENT SELON LE TYPE DE LOGEMENTS

Sur les types de logements, la loi a également édicté des dispositions :

- ✚ Ainsi, pour les colocations, un bail spécifique est défini. Des règles de cautionnement et de solidarité étant aménagées pour limiter les cautions tout en préservant les intérêts du bailleur. Aussi, pour favoriser la colocation, la clause de solidarité est limitée. En cas de remplacement du colocataire sortant, celui-ci sera libéré de cette clause.
- ✚ Quant aux logements meublés, leur location nécessitait qu'il soit gardé une certaine souplesse à la réglementation, tout en assurant une meilleure protection des locataires, du fait de la diversité des situations d'occupation et des publics très différents (mutation professionnelle, étudiants, nécessité d'une double domiciliation pour certains ménages,...). De ce fait, depuis la loi ALUR, la location meublée est définie plus strictement en tant que résidence principale et les locataires sont soumis à une protection juridique plus forte. Ils sont soumis aux mêmes obligations que les biens loués vides. Un statut de la résidence universitaire est également créé, dont les règles sont adaptées au fonctionnement spécifique de ce type de logements et aux besoins des étudiants.
- ✚ La location des meublés touristiques est désormais encadrée. En effet, jusqu'à lors, la location de logements meublés à des touristes devenue un phénomène grandissant, se faisait sans cadre réglementaire ou législatif, avec le risque de réduction de l'offre de résidences principales. Depuis, ils sont définis comme des locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes périodes par une clientèle de passage qui n'y élit donc pas domicile. Ils font l'objet de plusieurs mesures obligatoires, sauf lorsqu'il s'agit de la résidence principale du loueur. La mise en location d'un logement en meublé de tourisme constitue un changement d'usage, devant faire l'objet d'une autorisation auprès du conseil municipal (ou de l'EPCI, le cas échéant). Ce dernier peut ainsi décider d'appliquer sur son territoire un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage. Dans le cas contraire, si des dispositions spécifiques ne sont pas appliquées, une autorisation de changement d'usage d'un logement proposé à la location en tant que meublé touristique, devra être obtenue de la municipalité par le bailleur.

Réduire et rééquilibrer les coûts du logement

HONORAIRES D'AGENCE LIÉS A LA MISE EN LOCATION

La loi prévoit également la clarification des honoraires d'agence liés à la mise en location. En effet, afin de rétablir un fonctionnement plus juste de fixation des prix, il est procédé à un rééquilibrage de la répartition des honoraires de location entre le locataire et le propriétaire. Ce dernier confiant au professionnel son bien à louer,



assume donc la part principale des honoraires. De facto, les frais versés par chacune des parties devront correspondre au juste prix de la prestation rendue à chacun.

Ainsi, la prise en charge totale des honoraires liés à la mise en location du bien revient au bailleur. Seules les charges de quatre prestations sont partagées entre le bailleur et le locataire : la réalisation de l'état des lieux, la rédaction du bail, l'organisation de la visite et la constitution du dossier du locataire.

D'autres frais, également à la charge du locataire, prévoient des actions visant à rééquilibrer et à apaiser les relations économiques entre bailleurs et locataires : obtention d'une diminution du montant du loyer lorsque la surface habitable réelle du logement s'avère inférieure à celle indiquée dans le contrat de location, rétention abusive du dépôt de garantie, délai maximal de remise du dépôt de garantie par le bailleur au locataire,...

SYNDICS

Afin d'endiguer les abus liés aux frais de gestion courante des syndicats, plus précisément l'accroissement des frais relatifs aux prestations particulières, la loi a défini des dispositions permettant d'encadrer les tarifs. Elle a procédé à une inversion. Jusqu'à lors, la facturation des frais de gestion courante fixés par l'arrêté dit Novelli, se faisait dans un forfait annuel fixe global, et celle des frais particuliers pouvait se faire à l'unité. Désormais, la liste des frais particuliers est déterminée par décret. Par conséquent, les autres prestations sont considérées comme liées à la gestion courante et ne peuvent faire l'objet d'une facturation supplémentaire en dehors du forfait annuel. Par ailleurs, il est également souhaité davantage de transparence dans l'activité du syndic et la gestion des fonds du syndicat des copropriétés (gestion courante, appels de fonds pour travaux,...). Pour cela, la loi supprime la possibilité de dérogation quant à l'obligation d'instauration d'un compte séparé, permettant alors la distinction entre les fonds appartenant au syndic et à chaque propriété. Une dérogation est toutefois possible pour les copropriétés de moins de 15 lots principaux. De même, en cas de dérogation à l'obligation de compte séparé d'une copropriété, un sous-compte individualisant les versements afférents au syndicat des copropriétés sera lié au compte unique.

Il est également interdit aux syndicats de proposer des honoraires différenciés en fonction du choix d'un compte séparé ou non.

Donner des règles claires aux professionnels

MARCHANDS DE LISTE

Ce manque de transparence et certaines pratiques abusives des professionnels immobiliers ont été préjudiciables, tant aux ménages, qu'au secteur immobilier. En effet, de nombreux abus liés aux marchands de liste, touchant les jeunes, les étudiants ou encore les personnes dont les revenus ne leur permettent pas de faire appel à un agent immobilier classique, ont été constatés (biens indisponibles ou plus chers qu'annoncés, taux de réussite faible, liste vendue jusqu'à 450 € sans garantie de succès,...). Leur activité étant l'inscription d'un bien immobilier sur une liste à la demande de son propriétaire, puis de proposer ces listes à des candidats à la location ou à l'achat d'un bien immobilier, leurs rémunérations sont de fait fixées librement. Grâce aux mesures de la loi ALUR redéfinissant des règles déontologiques, les logements proposés au sein des listes devront faire désormais l'objet d'un mandat d'exclusivité avec le marchand de listes. Par le biais de ce mandat, le propriétaire s'engage à ne pas confier la location ou la vente de son bien à un autre professionnel ni à en publier une annonce dans la presse. Les consommateurs ont par conséquent cette assurance d'acquiescer une liste dont les biens n'ont pas été déjà loués ailleurs.

FORMATION CONTINUE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Le socle législatif et réglementaire en matière de gestion immobilière, évoluant et se complexifiant, le besoin de formation devient prégnant. Aussi, afin de favoriser la montée en compétences des professionnels immobiliers et par conséquent, d'apporter un service de qualité à leurs interlocuteurs, la loi instaure une obligation de formation continue.

INSTANCES DE REGULATION

De plus, pour pouvoir sanctionner les professionnels peu scrupuleux et restaurer la confiance, un nouveau cadre de régulation est édifié. Il consiste en la création de deux structures :

- ✚ Un conseil national de la transaction et de la gestion immobilière, chargé de représenter la profession et de veiller à la moralité et à la compétence des professionnels. Constitué majoritairement de professionnels, mais également de représentants d'associations de défense des consommateurs et des ministres en charge de la Justice, du Logement et de la Consommation, ses principales missions sont entre autre de proposer à l'Etat : des règles déontologiques pour toute la profession, le contenu de la formation continue, etc. ;



✚ Une commission de contrôle des activités de transactions et de gestion immobilières, chargée de veiller au respect des règles et aux principes déontologiques au sein de ces activités, et de sanctionner les agissements contraires à la réglementation et à la déontologie. De nature administrative, elle est confiée à l'autorité de représentants de l'Etat et d'un magistrat pour garantir l'indépendance et l'impartialité de ses décisions. Pouvant être saisie par l'intermédiaire des associations de défense de consommateurs, cette commission garantit aux consommateurs, une voie de recours plus simple et plus rapide qu'un contentieux judiciaire.

Lutter contre l'habitat indigne

ACTIONS DE LUTTE

En matière de politique du logement, l'une des actions prioritaires du Gouvernement est la lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, de nombreuses mesures ont été mises en place en ce sens :

✚ L'interdiction d'achat de biens immobiliers aux marchands de sommeil : une sanction judiciaire empêche toute personne physique condamnée pour hébergement contraire à la dignité humaine, d'acquérir en son nom propre et même via une société (dont il serait gérant, associé ou dirigeant), des biens immobiliers et de les mettre en location, pendant 5 ans. Afin de protéger le vendeur, la loi prévoit la nullité de la vente aux torts de l'acquéreur, concerné par cette condamnation.

L'expansion des marchands de sommeil dans les copropriétés fait également l'objet de mesures spécifiques pour empêcher cette pratique.

✚ L'astreinte financière des propriétaires de logements indécents pour travaux : les pouvoirs publics imposent aux bailleurs louant des logements indignes de réaliser les travaux dans un délai déterminé. En cas de non-exécution des travaux prescrits dans les délais fixés, la loi a créé une astreinte journalière à l'encontre des propriétaires bailleurs indécents, dont le montant peut aller jusqu'à 1 000 € par jour de retard. Le produit de l'astreinte pouvant servir partiellement, soit à subventionner, par le biais de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), les propriétaires de bonne foi n'ayant pas les moyens financiers de réhabiliter leur logement, soit à contribuer au relogement des victimes des marchands de sommeil et des personnes vivant dans les logements dégradés et dangereux.

Parallèlement, la loi a instauré la consignation du versement des allocations logements afin d'inciter le propriétaire à réaliser les travaux d'amélioration du logement indécents.

✚ L'accompagnement des collectivités dans la connaissance et le contrôle des mises en location : trois possibilités sont offertes par la loi ALUR aux communes ou EPCI pour connaître et contrôler les zones de développement de l'habitat insalubre. Ainsi, les collectivités peuvent définir, par la mise en place d'un régime de déclai-

ration de mise en location ou d'un régime d'autorisation de mise en location, les secteurs ou une liste d'immeuble où la location d'un bien devra obligatoirement faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable. De même, un régime d'autorisation préalable à la réalisation de travaux visant la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant pourra être mis en œuvre.

Prévenir et prendre en charge la dégradation des copropriétés

LUTTE CONTRE LES COPROPRIETES DEGRADEES

Un manque d'informations disponibles sur les copropriétés est observé, quant à l'état du parc ou au nombre de copropriétés en difficulté. Pour pallier cette méconnaissance, particulièrement les facteurs de fragilité (situation du bâti et des équipements, difficultés financières, problèmes de gouvernance,...), la loi a instauré un registre d'immatriculation des copropriétés, sur lequel plusieurs informations sont inscrites (le syndicat, les caractéristiques financières de la copropriété, les procédures administratives ou judiciaires dont fait l'objet le syndicat, etc.). Ainsi, ce registre sera suivi d'une immatriculation des syndicats, étalée dans le temps (avant fin 2016 pour ceux de plus de 200 lots, avant fin 2017 pour ceux de plus de 50 lots et avant fin 2018 pour les autres). La gestion de copropriétés, et notamment la prévention de leur dégradation, se voit améliorer par la loi ALUR. Cette dernière vise effectivement l'amélioration de la gouvernance et le soutien à la réalisation des travaux. Elle se concentre également sur la détection des copropriétés en difficulté, par le déclenchement de la saisine d'un juge pour désignation d'un mandataire qui réalisera un audit de la copropriété, dès le seuil d'impayé atteint : soit 15% d'impayés pour les copropriétés de plus de 200 lots. Des outils, mis à la disposition des pouvoirs publics, ont créés pour accompagner le renforcement de la prise en charge des copropriétés dégradées :

- ✚ La possibilité d'un traitement adéquat du surendettement, de l'étalement des dettes voire même leur suppression sous contrôle d'un juge ;
- ✚ La possibilité d' « expropriation » uniquement des parties communes de la copropriété en état de carence, dont la gestion sera confiée à une société d'économie mixte, la commune ou un bailleur financièrement en capacité pour assumer les travaux ;
- ✚ La création d'un statut d'opération de requalification de copropriétés très dégradées, permettant la déclaration au titre d'intérêt national des projets de redressement des ensembles les plus dégradés et complexes de France.



Orienter la politique d'hébergement vers le logement

EXCLUSION ET HEBERGEMENT

La loi lutte également contre les exclusions et la prévention des ruptures. Ses actions s'orientent donc vers l'amélioration de la prise en charge des personnes sans domicile et la facilitation des parcours de l'hébergement vers le logement, par :

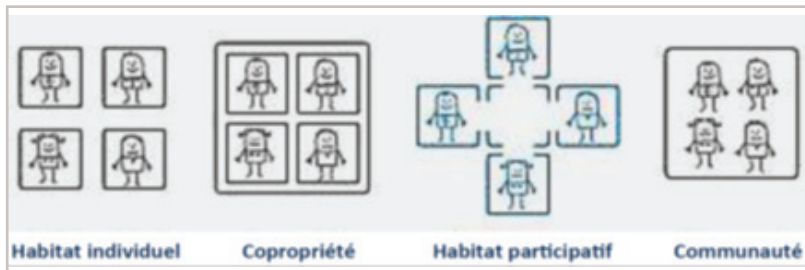
- + La prolongation de la trêve hivernale des expulsions locatives jusqu'au 31 mars ;
- + Le rétablissement du principe du bénéfice de la trêve pour tous, y compris les occupants « sans droit ni titre » ;
- + Le renforcement de la légitimité des services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) ;
- + L'accentuation de l'accompagnement par la fusion des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et le dispositif d'hébergement des personnes sans-abris ;
- + La création de logements en intermédiation locative à des fins sociales dans les communes SRU ;
- + L'amélioration des dispositifs relatifs au droit au logement opposable (DALO) ;
- + Une meilleure articulation entre la puissance publique et les associations, en insérant les usagers au cœur des instances de décision.

+


Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives

HABITAT PARTICIPATIF

La crise du logement a fait émerger dans les pratiques de nombreuses expérimentations citoyennes proposant de nouveaux modes d'habitat alternatifs divers au logement classique, d'où la nécessité de revoir la réglementation. C'est notamment le cas de l'habitat participatif, dont le mode de construction et de gestion de l'habitat se situe entre habitat individuel et collectif. Il se décrit comme un regroupement de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer conjointement leur logement au sein d'un bâtiment collectif. Il favorise de facto l'accession sociale à la propriété.



Sources : « Habitat participatif : quelle différence ? », Loi ALUR et panorama des choix juridiques, Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif Marseille, 10 juillet 2015, <http://habitatparticipatif-paca.net>

Par ailleurs, il s'inscrit dans une perspective de transformation écologique et sociale de la société. Compte tenu du potentiel, des caractéristiques et des finalités de ce type de logement, la loi ALUR a souhaité une reconnaissance institutionnelle et législative en créant deux possibilités de statuts juridiques : coopérative d'habitants ou société d'attribution et d'autopromotion. Leur vocation étant d'accompagner les groupes d'habitants dans la conduite de leurs projets.

HABITAT LEGER

La loi ALUR prévoit également d'accompagner le développement de l'habitat léger, qui lui aussi aborde également des formes et variétés diverses, en le faisant entrer dans le droit commun. Il aura ainsi une reconnaissance de son statut et de ses modalités dans les dispositions d'urbanisme. Des mesures encadrent aussi les résidences mobiles ou démontables, notamment en zone urbaine et dans des zones de pastillage prévus dans le règlement des PLU.



Introduire plus de transparence dans le logement social

SIMPLIFICATION DE LA DEMARCHE DE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

En matière de politique de logements, notamment sur les logements sociaux, les mesures de la loi visent une plus grande transparence des moyens mis en œuvre. Cela s'est donc traduit par la réforme du processus d'attribution des logements sociaux, afin de gagner en simplicité et en lisibilité pour le demandeur. De même, que les démarches ont été simplifiées (possibilité de dépôt de la demande de logement social par internet et constitution d'un dossier unique), il est désormais conféré au demandeur un droit à l'information. Deux mesures complémentaires, devant s'inscrire dans un plan intercommunal de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, sont d'ailleurs créées pour rendre effectif ce nouveau droit :

- + un dispositif de mise en commun des demandes de logement social et des pièces justificatives ;
- + un service partagé d'information et d'accueil des demandeurs.

RENFORCER L'ACTION DE LA GOUVERNANCE

Des mesures sont également instaurées afin de rendre la gouvernance plus efficace. En effet, il a été souhaité le retour à un mode de fonctionnement contractuel entre l'Etat et les partenaires sociaux, à la place de la gestion unilatérale étatique, qui s'est accompagné de la mise en place d'une convention pluriannuelle entre l'Etat et l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL). Enfin, pour améliorer le contrôle du secteur du logement social, la loi instaure la création de l'Agence Nationale de Contrôle des Organismes de Logement Social (ANCOLS).



Vers un aménagement durable des territoires

Engager la transition écologique des territoires

Par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement, le Gouvernement vise deux objectifs indissociablement liés entre eux : répondre à la crise du logement tout en préservant les espaces naturels et agricoles. En effet, si l'ambition est de construire davantage, cela ne doit pas se faire au détriment des terres agricoles et naturelles, trop souvent perçues comme des variables d'ajustement de l'urbanisation.

La loi ALUR engage la définition d'un cadre juridique pour orienter les actions en faveur d'une ville plus dense, moins consommatrice d'espace. Il est donc lancé en ce sens, un processus de modernisation des documents d'urbanisme afin de :

- + engager la transition écologique des territoires ;
- + encourager la densification ;
- + arrêter l'artificialisation des sols.

DENSIFICATION URBAINE

Ainsi, la loi prévoit de promouvoir la densification urbaine, notamment dans les quartiers pavillonnaires, car ces derniers constituent un gisement foncier intéressant par leur tissu très peu dense. La construction de logements dans ces zones conduisant au renouvellement urbain de ces quartiers et à l'optimisation des équipements existants. Pour cela, deux dispositions sont supprimées dans les documents d'urbanisme : la taille minimale de la parcelle et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Toutefois, pour les documents d'urbanisme en cours de révision, ces dispositions ne sont plus opposables aux projets depuis l'adoption de la loi.



DROIT DE PREEMPTION

Plus généralement, la mobilisation des gisements de foncier requiert de moderniser le droit de préemption. En effet, bien que fréquemment utilisée par les collectivités, cette procédure est source de nombreux contentieux. Afin de pallier cette problématique, le Gouvernement a souhaité sécuriser le cadre juridique du droit de préemption, tant pour les collectivités que pour les propriétaires et les habitants. En ce sens, il renforce d'une part, le droit de préemption du préfet dans les communes retardataires par rapport à leurs obligations de construction de logements sociaux, et d'autre part, il sécurise les modalités de mise en œuvre du droit de préemption.

LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

La qualité de vie en ville reste l'un des enjeux majeurs en matière de densification. Celle-ci ne peut se faire aux dépens de la végétation. En ce sens, un « coefficient de biotope » a été créé. Il s'agit d'un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être. Les mesures de la loi orientent alors les PLU à favoriser voire à renforcer la biodiversité et la nature en ville [réservation d'une part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans les opérations [constructions neuves, réhabilitation ou rénovation]].

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi impose de veiller au juste dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation. Ainsi, une collectivité prévoyant de modifier son PLU pour urbaniser une zone 2AU devra démontrer par le biais d'une délibération motivée, que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire. Par ailleurs, les zones classées 2AU n'ayant pas fait l'objet au bout de 9 ans d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière, seront considérées comme zones naturelles ou agricoles. Une procédure de révision du PLU devra être engagée pour qu'elles puissent être de nouveau ouvertes à l'urbanisation.

L'implantation de constructions en zones rurales ou en périphérie des agglomérations conduit de plus en plus au mitage des terres agricoles. La loi ALUR a donc instauré des mesures afin d'encadrer ce phénomène. Les communes :

- ✚ couvertes par un PLU, pourront recourir, par accord préfectoral et avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), à la possibilité d'utiliser le « pastillage » afin de délimiter en zone agricole et naturelle, ces constructions ou installations ;
- ✚ non couvertes par un document d'urbanisme, voient la dérogation à la règle d'inconstructibilité par délibération motivée du conseil municipal être davantage encadrée.

AMENAGEMENT COMMERCIAL

Des mesures ont été également prises afin de maîtriser l'aménagement commercial. Une remise en état du terrain voire le traitement d'une friche sera obligatoire pour les porteurs de projets d'équipements commerciaux. D'autant plus que les équipements seront soumis à des mesures de limitation de la consommation d'espace : limitation de la superficie des parcs de stationnement et localisation des « drive » à autorisation d'exploitation commerciale. Par ailleurs, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) sera supprimé des SCOT. Les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal seront traitées au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

SITES POLLUES

De plus, un renforcement de la loi en matière de traitement des sols pollués est aussi ciblé. Une étude de sols devra être réalisée par un bureau d'étude certifié et jointe au dossier de permis de construire ou d'aménager.

Moderniser les règles d'urbanisme

SUPPRESSION DES POS

En complémentarité des lois Grenelle, la loi ALUR considérant qu'ils ne répondent plus aux politiques nationales en faveur de l'environnement et du logement, prévoit ainsi pour renforcer la dimension territoriale des documents d'urbanisme, que les Plans d'Occupation des Sols (POS) n'ayant fait l'objet d'une procédure de révision avant le 31 décembre 2015, seront considérés caducs. Le Règlement National de l'Urbanisme (RNU) sera alors appliqué. Toutefois, le POS restera en vigueur si la révision a été engagée, elle devra être achevée au plus tard le 26 mars 2017.

CLARIFICATION DE LA HIERARCHIE DES NORMES

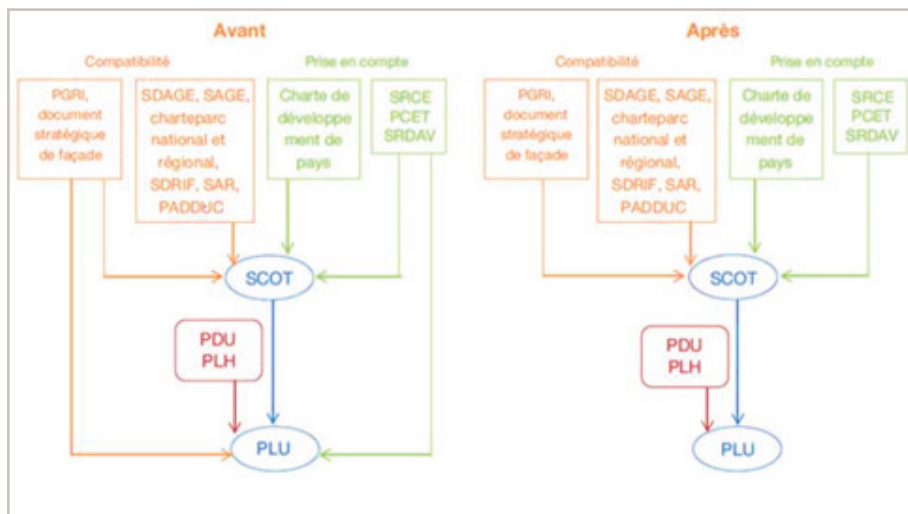
Pour mettre en place un aménagement durable des territoires, le Gouvernement a souhaité agir sur deux documents d'urbanisme en vue d'une clarification de la hiérarchie des normes :

- ✚ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui voit son rôle stratégique être conforté. En effet, il devient l'unique document (« SCOT intégrateur ») intégrant les documents de rang supérieur, et par conséquent un document juridiquement sécurisé. Ainsi, les documents d'urbanisme de rang inférieur (PLU, PLUi, carte communal) devront être compatibles au SCOT.
- ✚ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la compétence est transférée automatiquement aux intercommunalités. La loi Grenelle 2 incitait à cette disposition rendue obligatoire par la loi ALUR. Elle est d'autant plus renforcée à présent par la loi NOTRe



. Toutefois, dans un délai de 3 ans après la promulgation de ladite loi, une minorité de blocage, composé au minimum d'un quart des communes représentant au moins 20% de la population d'une communauté peut s'opposer à ce transfert. Les communes disposent de 3 mois, entre le 26 décembre 2016 et le 26 mars 2017, pour prendre une délibération s'opposant au PLUi.

Le schéma ci-après présente ainsi la clarification de la hiérarchie des normes opérée par la loi ALUR :



Source : « Loi ALUR – Décryptage des dispositions concernant l'urbanisme et l'aménagement », dossier n°02/2014, page 13, SCET, Mars 2014.

S'inscrivant dans la continuité de la loi Grenelle 2, la loi ALUR modifie le contenu des PLU et SCOT, en leur donnant davantage de moyens pour lutter contre la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers tout en favorisant la densification. Ils devront entre autre analyser le potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis et présenter les dispositions favorisant la densification de ces espaces et les limitations de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ces dispositions ne sont pas applicables aux SCOT en cours de révision ou de modification si le débat sur les orientations du PADD a eu lieu avant le 26 mars 2014. Cette règle est la même pour les procédures de PLU en cours. Une seconde règle stipule également la non-application des dispositions lorsque le débat sur le PADD n'est pas exigé avant la date de notification aux Personnes Publiques Associées (PPA).

RENFORCEMENT DE LA PARTICIPATION CITOYENNE

Par ailleurs, l'autre enjeu sur lequel s'est positionné le Gouvernement est le développement de la concertation dans les prises de décisions publiques. Il s'agit de renforcer la participation des citoyens, et ce en amont des projets, particulièrement pour les projets d'aménagement ou d'équipement ayant un fort impact environnemental. Dans le cadre de l'élaboration ou révision des documents d'urbanisme et la création de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), celle-ci doit être conduite tout au long de la procédure.

Les évolutions en matière d'urbanisme opérationnel

PROJET URBAIN PARTENARIAL

Généralement, plusieurs sources permettent aux collectivités territoriales de financer les équipements publics (impôts, redevances, subventions et emprunts). Elles peuvent néanmoins recourir à deux autres modes de financement supplémentaires : les taxes et les participations d'urbanisme, tel que le Projet Urbain Partenarial (PUP). Créé par la loi Boutin [article 43], et codifié au Code de l'Urbanisme [articles L.332-11-3 et suivant], le PUP est un outil contractuel de financement des équipements publics. Il permet ainsi aux communes, aux EPCI et aux représentants de l'Etat pour les Opérations d'Intérêt National (ONI), via une convention, de faire participer les personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou encore constructeurs) au financement de tout ou partie du coût des équipements publics induits par leurs opérations de construction ou d'aménagement. Le PUP repose donc sur une initiative privée pour réaliser une opération privée, mais pouvant toutefois avoir un enjeu et un intérêt communal. Il ne s'apparente ni à une procédure d'urbanisme (ZAC ou lotissement) ni à un contrat d'aménagement (concession).

La loi ALUR a modifié sensiblement les modalités de mise en œuvre de ce dispositif selon deux objectifs. Le premier objectif vise l'amélioration du mécanisme de PUP pour les opérations échelonnées dans le temps. Cette amélioration du dispositif est rendue possible dans le cas où les équipements peuvent servir aux habitants de plusieurs opérations d'aménagement successives, mais dont une seule est définie. Ceci facilite le développement progressif de ces secteurs d'urbanisation en ne conditionnant pas le démarrage des premières opérations et préserve ainsi les finances de la collectivité.



Le financement des équipements publics par un PUP est soumis au principe de proportionnalité. Ainsi, la convention ne peut mettre à la charge des personnes privées :

- + que le coût des équipements publics rendus nécessaires par le(s) opération(s) pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ;
- + ou lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Jusqu'à l'approbation de la loi ALUR, le financement du coût de réalisation des équipements publics excédant les besoins d'une première opération réalisée dans une PUP, était problématique pour les collectivités. En effet, celles-ci ne disposaient d'aucun moyen pour imposer ce financement aux futurs aménageurs et constructeurs d'opérations successives dans le cadre d'autres PUP. Par conséquent, la part du coût des équipements dimensionnés pour des besoins supérieurs à ceux générés dans le premier PUP revenait à la charge de la collectivité, ce pour deux raisons :

- + le principe de liberté contractuelle qui ne permettait pas d'imposer la conclusion d'une convention de PUP ;
- + l'impossibilité de conclure une convention de PUP pour des équipements déjà réalisés ou en cours de réalisation.

Désormais, on parle de PUP « forcés ». Lorsque les équipements publics faisant l'objet d'une première convention PUP, desservent d'autres terrains que ceux mentionnés dans ce premier PUP, la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU fixe par délibération :

- + les modalités de partage des coûts des équipements ;
- + la délimitation d'un périmètre, puisqu'ils desservent un secteur plus vaste. A l'intérieur de ce périmètre, les porteurs de projets privés participent dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces équipements publics, qu'ils soient à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.
- + L'obligation maintenant de signer un PUP pour délimiter le périmètre, dont la durée maximale est fixée à 15 ans, déroge ainsi au principe de liberté contractuelle. L'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme précise d'ailleurs que « les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements ».

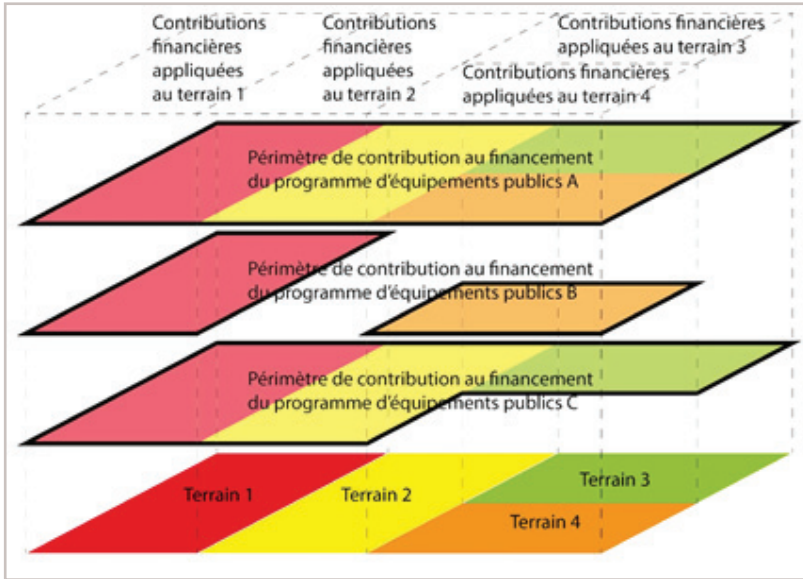


Illustration du cas où plusieurs terrains sont concernés de façon individualisée par divers programmes d'équipements publics.

Chacun de ces programmes donne lieu à la définition d'un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs participeront à la prise en charge de ces équipements. Ainsi, une même opération peut être concernée par plusieurs zones de PUP relatives à des programmes d'équipements différents.

Source : « Le projet urbain partenarial, un outil de financement des équipements publics », Atelier CAUE URBA, Septembre 2014.

Le second objectif concerne l'inscription du PUP dans une démarche de projet urbain concerté. Jusqu'à l'approbation de la loi ALUR, les discussions sur les besoins en équipements publics générés par les projets se faisaient à huis clos entre les porteurs de projets et la collectivité. Aussi, en vue d'assurer davantage de transparence dans la procédure, la loi ALUR a prévu un cadre permettant le dialogue entre les collectivités et les opérateurs privés. Ainsi, selon l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, « avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande ».



Le PUP évolue ainsi en un outil d'aménagement plus concerté. Toutefois, des précautions sont à tenir :

- + le débat est à l'initiative du porteur de projet ;
- + la collectivité n'est pas tenue d'y faire droit ;
- + il y a peu de lisibilité sur les suites à donner en cas de conclusions défavorables du débat, en dépit de la conformité de ce dernier aux règles d'urbanisme.

MANDAT D'ETUDES ET D'AMENAGEMENT

Avant d'être abrogé par le décret n°2011-1900 du 20 décembre 2011, l'article R.321-20 du Code de l'Urbanisme accordait à l'Etat, des collectivités locales et des établissements la possibilité, à travers une convention, de recourir à des organismes prédéfinis dans le code, afin de procéder en leur nom et pour leur compte :

- + à la réalisation d'études ;
- + aux acquisitions foncières ;
- + à l'exécution de travaux et à la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature.

Le mandat d'études et d'aménagement se définissait ainsi jusqu'à la loi ALUR. Le constat qui était fait était que les collectivités pouvaient jusque-là recourir à des conventions de mandat, sous réserve de respecter les règles de passation de la commande publique. Toutefois, faute d'un fondement législatif spécifique, le paiement direct des prestataires par le mandataire, pour le compte de la collectivité mandante était interdit. En effet, selon le Conseil d'Etat du 13 février 2007 : « les collectivités publiques ne sont pas fondées à disposer de leur compétence en matière de recettes et de dépenses publiques, par une convention de mandat, sauf dans le cas où la loi autorise spécifiquement la conclusion d'une telle convention ».

Pourtant, jusqu'à la loi ALUR, c'est la loi MOP qui prévoyait expressément sous réserve (dans le cadre de certaines missions et dans les limites fixées par convention de mandat), des mesures permettant au mandataire de passer des marchés publics et de payer les titulaires sans pour cela recourir à l'intervention du comptable public. De plus, toutes les actions nécessaires à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement [acquisitions et cessions de terrains, étude préalable, travaux d'infrastructures, ...] n'étaient pas couvertes dans le champ d'application de la loi MOP.

Aussi, avec la loi ALUR, un nouveau type de contrat de mandat a été prévu dans le Code de l'Urbanisme. En effet, selon les dispositions de l'article L.300-3, il est possible pour l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, de réaliser une convention de mandat « avec toute personne publique ou privée et dans les condi-

tions prévues par le code des marchés publics ou par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics ». Ils pourront faire procéder en leur nom et pour leur compte, soit à :

- + la réalisation d'études, notamment d'études préalables nécessaires à une opération d'aménagement ;
- + la réalisation de travaux et à la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature, lorsque ces travaux ou constructions n'entrent pas dans le champ d'application de la loi MOP ;
- + l'achat et à la revente de biens fonciers ou immobiliers dans le respect de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

La convention de mandat est une convention écrite. Plusieurs éléments d'informations devront être indiqués sur cette dernière (l'objet du contrat, les conditions techniques, administratives et financières de la réalisation des prestations ou travaux, les conditions de contrôle des prestations d'études ou de contrôle technique des travaux, etc.).

Par ailleurs, en permettant ainsi au mandataire d'effectuer les paiements au nom et pour le compte de la personne publique, la loi comble l'absence de fondement législatif quant au paiement direct, en la légalisant. Toutefois, ce mandat ne constitue pas une alternative à la concession d'aménagement, étant donné que l'objet du mandat sera automatiquement plus limité. De ce fait, plusieurs mandats peuvent être lancés et attribués à plusieurs opérateurs pour une même opération d'aménagement.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉE (ZAC) ET CONCESSION

Définies par l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme, les Zones d'Aménagement Concertée [ZAC] désignent « les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ». La ZAC est donc une procédure toujours initiée par la personne publique en vue de réaliser des constructions de toute nature, permet ainsi de produire du foncier prêt à bâtir, par :

- + la réorganisation du parcellaire ;
- + la viabilisation des terrains ;
- + les aménagements et équipements de la zone.



Bien qu'elle se révèle être un outil intéressant pour les opérations complexes, le constat fait lors de l'étude d'impact de la loi ALUR, montre une baisse régulière du recours à la procédure de ZAC dans la production urbaine. En effet, cette dernière est délaissée au profit d'un aménagement hors ZAC, par le biais notamment de la création de lotissements.

Les dispositions de la loi ALUR ont donc visé une facilitation à l'utilisation de cet outil en le rendant plus attractif. Elles ont notamment porté sur l'attribution de la concession d'aménagement dans le cadre de ZAC. En effet, auparavant le Code de l'Urbanisme ne fixait pas de date à laquelle pouvait ou devait être conclu le traité de concession d'aménagement. Ce qui a donné lieu à une jurisprudence [CE, 8 décembre 2004, n°270432] selon laquelle cette dernière ne pouvait être valablement conclue avant la décision portant création de la ZAC, aboutissant in fine à des distorsions entre les opérations d'aménagement réalisées en ZAC et celles réalisées hors ZAC. La loi ALUR a donc permis d'apporter des éclaircissements à ce constat.

Ainsi, l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme précise que « l'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ». Par ailleurs, « lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone », sous condition que la personne à l'initiative de la ZAC ait :

- + arrêté le bilan de la concertation ;
- + délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

+


Où en est-on ?

UNE ENTREE EN VIGUEUR ETALEE DANS LE TEMPS

[Source : Les publications de l'agence, « L'essentiel de la loi ALUR », n°13, AURAV, juin 2014]

Article 1 du code civil : « Les lois et, lorsqu'ils sont publiés au Journal officiel de la République française, les actes administratifs entrent en vigueur à la date qu'ils fixent ou, à défaut, le lendemain de leur publication. Toutefois, l'entrée en vigueur de celles de leurs dispositions dont l'exécution nécessite des mesures d'application est reportée à la date d'entrée en vigueur de ces mesures.

En cas d'urgence, entrent en vigueur dès leur publication les lois dont le décret de promulgation le prescrit et les actes administratifs pour lesquels le Gouvernement l'ordonne par une disposition spéciale. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes individuels. »

Or, la mise en œuvre de la loi ALUR est rendue complexe en raison du calendrier d'application progressif de ses différentes dispositions.

Si deux ans après son adoption, plusieurs mesures majeures de la loi ALUR sont déjà en vigueur, telles que la réforme du droit de préemption, la trêve hivernale, la mise en place de PLUI, ou encore la simplification des enquêtes publiques, d'autres doivent attendre des décrets d'applications pour devenir effectives. En effet, certaines dispositions sont différées dans le temps. Ainsi, à ce jour, 48 décrets ont déjà été publiés. Il reste vingt décrets actuellement en cours de préparation ou d'adoption. Le Gouvernement estime leur publication d'ici à la fin de l'été 2016 pour atteindre un taux d'application de 90%.

Cependant, depuis sa promulgation, la loi ALUR a subi certaines modifications, concernant notamment les choix d'application de deux mesures emblématiques :

— La Garantie Universelle des Loyers [GUL] avait pour objectif de protéger les propriétaires du parc privé, d'une part contre les risques d'impayés de loyer, et d'autre part, pour favoriser la mise en location et prévenir les expulsions. La GUL avait vocation à remplacer l'acte de cautionnement classique. Elle devait se substituer à la Garantie des Risques Locatifs [GRL], dispositif par lequel un bailleur souscrivait un contrat d'assurance afin de se prémunir contre certains risques liés à la location



(impayés de loyers, dégradations...), quels que soient le profil et le niveau de revenus des locataires. La GUL devait initialement entrer en vigueur au 1er janvier 2016, mais sa mise en œuvre a été différée dans le temps.



Mais, jugée trop complexe et trop onéreuse, elle a été abandonnée pour être remplacée par un nouveau dispositif : la garantie VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi), entrée en vigueur au 1er février 2016. Depuis le 30 septembre 2016, cette garantie a été étendue à l'ensemble des jeunes de moins de 30 ans.

Il s'agit d'un dispositif de cautionnement des loyers, garantissant aux bailleurs privés le paiement des loyers et des charges impayés, quelle que soit la cause des impayés, mais sous certaines modalités [36 mensualités (seuils d'indemnisation variables en fonction de la localité) et pendant les trois premières années de la location].

C'est un service gratuit tant pour le locataire que pour le bailleur, financé et géré par la structure Action Logement (ex 1% Logement). Les locataires bénéficiaires de la Garantie Visale :

- + Les salariés (ou titulaires d'une promesse d'embauche sous 1 mois) du secteur assujéti à la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) [hors secteur agricole], de plus de 30 ans en contrat précaire depuis moins de 6 mois (notamment CDD, interim, contrats aidés, apprentis, CDI, période d'essai) ;
- + Les salariés de plus de 30 ans d'entreprise du secteur agricole ou d'un organisme du secteur non assujéti, entrant dans un emploi depuis moins de 6 mois ;
- + Les jeunes de 30 ans au plus, à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents ;
- + Les ménages logés dans le cadre d'une intermédiation locative.

Ainsi, le logement doit constituer la résidence principale du locataire dans le parc immobilier privé et peut être loué vide ou meublé. La garantie VISALE s'applique en Métropole ou dans les Départements et Régions d'Outre-Mer (DROM) [hors Communautés d'Outre-Mer (COM)]. Pour adhérer au dispositif, le locataire devra effectuer sa demande de visa en ligne sur le site dédié avant la signature du contrat de location. Une fois les conditions remplies, il sera délivré au locataire par Action Logement, un visa certifié qu'il remettra à son futur propriétaire bailleur pour prouver son éligibilité au dispositif.



De même, une autre garantie d'Etat a été créée pour les étudiants dépourvus de garants personnels : la Caution Locative Etudiante (CLÉ). Ce dispositif permet en cas d'impayés de dédommager le bailleur pendant 10 mois. En contrepartie, l'étudiant cotisera mensuellement à hauteur de 1,5% du montant du loyer.

Ainsi, la CLé s'adresse à tous les étudiants :

- + Disposant de revenus, mais sans caution familiale, amicale ou bancaire ;
- + Cherchant à se loger en France pour leurs études ;
- + Agés de moins de 28 ans au 1er septembre de l'année de signature du bail ;
- + Agés de plus de 28 ans au 1er septembre de l'année de signature du bail sous réserve d'être doctorants ou post-doctorants de nationalité étrangère (doctorat obtenu depuis moins de 6 ans, occupant un poste de chercheur non titulaire au sein d'une unité ou laboratoire de recherche dans le cadre d'un contrat à durée déterminée).

Pour adhérer au dispositif, le locataire devra effectuer sa demande de visa en ligne sur le site dédié. Cette garantie étant personnelle, en cas de colocation, chaque colocataire devra faire une demande de garantie et satisfaire à ces conditions. Le bail ne devant pas par ailleurs comporter de clause de solidarité. Tous les types de logements (chambre, studio, T1, T2...) de tous bailleurs (CROUS, HLM, agences locatives, propriétaires particuliers) peuvent faire l'objet de la CLé, quel que soit le mode d'occupation (seul, en couple, en colocation). Cependant, ils doivent respecter les critères du logement décent définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Après une période de test en 2013, la CLé est désormais disponible pour l'ensemble des étudiants, y compris les étudiants ultra-marins.

- + L'encadrement des prix des loyers par un décret annuel, visait dans les zones dites « tendues » soumises à une forte tension du marché locatif, à lutter contre l'incompatibilité entre les niveaux de loyers et les revenus des ménages. Il était prévu que les territoires se doteraient d'un observatoire local des loyers, permettant d'avoir une connaissance complète et précise du montant des loyers par catégorie de bien et par secteur géographique. De facto, la loi ALUR imposait aux professionnels de l'immobilier de transmettre les informations liées au logement et au contrat de location à l'observatoire des loyers. Le Gouvernement a choisi de conduire ce dispositif à « titre expérimental » sur Paris en août 2015. Désormais, l'application de la loi sur l'encadrement des loyers se fait sur la base du volontariat des communes. Actuellement, des travaux sont en cours avec d'autres territoires, à l'image de l'Île-de-France.



QU'EST-CE QU'UNE ZONE TENDUE ?

Article 6, I, 2° de la loi ALUR : Les zones tendues sont des « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ».

A ce jour, La Réunion n'est pas identifiée en tant que zone tendue. Par conséquent, elle n'est soumise à aucun encadrement ni plafonnement, que cela soit dans le cadre d'une relocation ou pour un logement déjà loué au titre de la loi ALUR ou de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

De plus, certaines mesures ont permis aux demandeurs de logements sociaux de bénéficier de certaines innovations, notamment la simplification des démarches administratives, par la modification des pratiques de dépôt des dossiers de demande de logement social. Les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire : le « dossier unique ». Ce qui a eu des impacts significatifs en termes de gestion de l'information, plus particulièrement sur l'organisation et le fonctionnement des services enregistreurs et instructeurs des demandes en logements sociaux. Depuis 2016, un fichier unique recensant la demande en logements sociaux a été créé, co-piloté par l'Association Régionale des Maîtres d'Ouvrage Sociaux et Aménagement (ARMOS) et la DEAL.

L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVES A LA REUNION

[Source : Extrait de l'article « Observatoire des loyers privés : publications des données relatives à l'agglomération de Saint-Denis », Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement [DEAL], <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr>]

Afin d'améliorer l'information du public, de disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire national, le ministère en charge du logement a décidé de créer en 2013 un réseau d'observatoires des loyers permettant de suivre les évolutions du marché du logement à une échelle territoriale fine et sur la totalité du territoire français.

La Réunion a été sélectionnée pour faire partie des sites pilotes pour l'expérimentation de cet observatoire pour les communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie. Cette initiative avait été lancée dans le cadre de la préparation des dispositions relatives à l'encadrement des loyers, aujourd'hui reprises par la loi ALUR [qui, pour l'essentiel, ne s'appliqueront finalement pas à La Réunion car ne faisant pas partie des zones tendues retenues]. En 2014, cette expérimentation a été reconduite sur le même territoire d'observation. En 2015, ce territoire s'est élargi avec le Territoire de la Côte Ouest (TCO) ». En 2016, le territoire s'est élargi de nouveau avec l'intégration de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires du Sud (CIVIS).

Dès son démarrage l'observatoire de la Réunion a été assisté par une équipe nationale pilotée par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), puis par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). La méthodologie d'observation, de collecte et de traitement, a été validée par un comité scientifique.

A La Réunion, cet observatoire partenarial, piloté par la DEAL, s'est appuyé sur le travail de l'AGORAH et de l'ADIL qui ont procédé à la collecte et au contrôle des données sur un échantillon du parc locatif privé, grâce à des enquêtes réalisées auprès des ménages [logements en gestion directe] et à des données issues des agences immobilières [logements en gestion déléguée]. Le champ d'observation est celui des logements du parc locatif privé, y compris ceux étant en location depuis moins d'un an. En d'autres termes, la collecte porte sur les loyers du stock de logements locatifs à une date donnée.

Désormais, par le biais de cet observatoire des loyers privés, il est ainsi possible de suivre les tendances d'année en année et de comparer les territoires entre eux.



2 ans de mise en œuvre pour l'accès au logement et la construction durable

Afin de compléter l'exposé précédent, le tableau synthétique suivant propose un récapitulatif de l'échéancier d'application de la loi ALUR. Il s'appuie sur le rapport, « Loi ALUR : Décryptage des dispositions concernant l'urbanisme et l'aménagement », produit par le SCET en mars 2014.

THEME	DISPOSITION ALUR	DECRET D'APPLI-CATION	ENTREE EN VI-GUEUR
SCOT : Clari-fication de la hiérarchie des normes	Modification de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme : renforcement du SCOT au sein de la hiérarchie des normes.	Pas de décret d'application nécessaire.	Application du nouvel article L.111-1-1 aux SCOT approuvés après le 1er juillet 2015.
Renforcement du principe d'urba-nisation limitée en l'absence de SCOT	Modification de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme sur la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation des terrains en zone AU, N, A lorsque le territoire n'est pas couvert par un SCOT.	Pas de décret d'application nécessaire.	Application im-médiate à l'except-ion de certaines communes, se reporter à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme prévoyant l'appli-cation jusqu'au 31 décembre 2016 pour les com-munes situées à plus de 15 km du rivage de la mer ou à plus de 15 km de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants

THEME	DISPOSITION ALUR	DECRET D'APPLI-CATION	ENTREE EN VI-GUEUR
Personnes publiques compétentes pour élaborer le SCOT	Modification de l'article L.122-4 du Code de l'Urbanisme en admettant la possibilité aux syndicats mixtes fermés en matière d'élaboration, approbation, suivi et révision du SCOT.	Pas de décret d'application nécessaire.	Application immédiate.
Périmètre du SCOT	Modification de l'article L.122-3 du Code de l'Urbanisme insérant le fait que le périmètre des SCOT devra intégrer au moins deux EPCI.	Pas de décret d'application nécessaire.	La loi NOTRe a supprimé l'interdiction d'établir un périmètre de SCOT correspondant au périmètre d'un seul EPCI.
Suppression des schémas de secteurs	Suppression de l'article L.122-1-14 du Code de l'Urbanisme.	Pas de décret d'application nécessaire.	Application immédiate.
Intégration du DAC dans le SCOT	Suppression du II de l'article L.752-1 du Code de Commerce. Modification de l'article L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme intégrant le DAC dans le SCOT.	Pas de décret d'application nécessaire.	Application immédiate.



THEME	DISPOSITION ALUR	DECRET D'APPLI-CATION	ENTREE EN VI-GUEUR
Le contrôle des « drives »	Création des articles L.752-1 7° Code du Commerce : modification des articles L.752-3 III, L.752-5, L.752-15, L.752-23 du Code de l'Urbanisme en vue d'intégrer les drives dans le contrôle de l'aménagement commercial (définition du drive, notion d'abus de position dominante, contrôle de la cession et de la transmission d'un drive, cas des exploitations illicites de drives).	Pas de décret d'application nécessaire.	Application immédiate.
Développement des PLUi	Les communautés de communes et communautés d'agglomérations deviennent compétentes en matière de PLU, document d'urbanisme en tenant lieu ou carte communale, sauf opposition d'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population.	Pas de décret d'application nécessaire.	Transfert de plein droit le lendemain de l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la publication d'ALUR soit le 27 mars 2017, sauf opposition. Toutefois, les communes membres peuvent décider de ce transfert à tout moment avant l'expiration de ce délai.
Evolution des PLU	Modification de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme pour insérer le fait que le PLU peut valoir PLH et/ou PDU.	Pas de décret d'application nécessaire.	Application immédiate.

Directrice de publication : AGORAH

Conception graphique : AGORAH / Joël MARTIN

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques,
photographies) sont réservés sous toutes formes.

© 2016



agorah

agence d'urbanisme à La Réunion

140, rue Juliette Dodu - CS 91092

97404 Saint-Denis CEDEX

0262 213 500

www.agorah.com