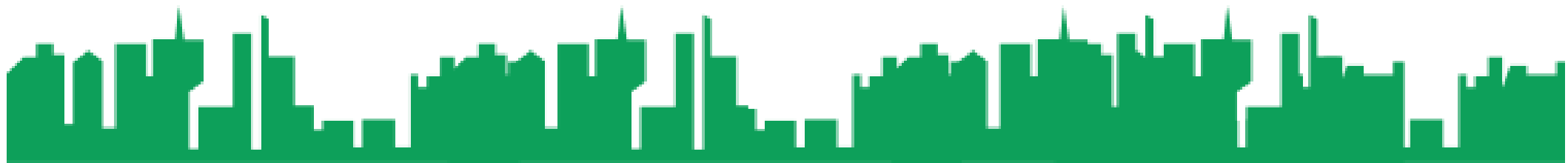


Loi ALUR

Volet logement

Rencontres Départementales de l'Habitat du 5 juin 2014

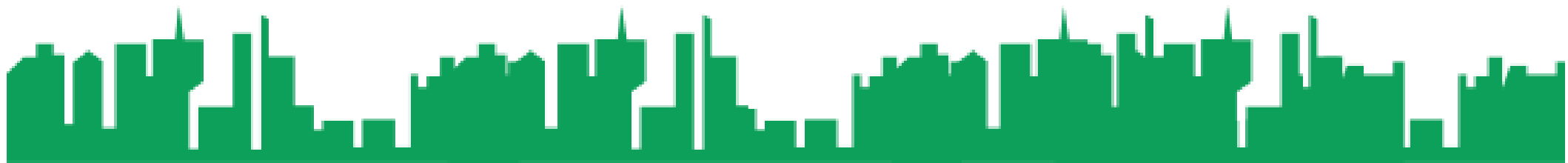


Calendrier de la loi :

- 26 juin 2013 : Dépôt du projet de loi
- 17 septembre 2013 : Adopté en 1ere lecture à l'Assemblée Nationale
- 26 octobre 2013 : Adopté en 1ere lecture au Sénat
- 16 janvier 2013 : Adopté en 2nde lecture à l'Assemblée Nationale
- 31 janvier 2014 : Adopté en 2nde lecture au Sénat
- 14 février 2014 : Proposition de la Commission Mixte Paritaire
- 19 février 2014 : Vote à l'Assemblée Nationale
- 20 février 2014 : Vote au Sénat
- 24 février 2014 : Saisine du Conseil Constitutionnel
- 24 mars 2014 : Promulgation de la loi

Principales mesures :

- Clarifier les relations propriétaires/locataires
- Encadrer les loyers
- Créer une Garantie Universelle des Loyers (GUL)
- Lutter contre la dégradation des copropriétés (prévention et redressement)
- Lutter contre l'habitat indigne
- Clarifier l'attribution des logements sociaux



Encadrement des loyers (1/2)

Objectif :

Maîtriser le coût du logement

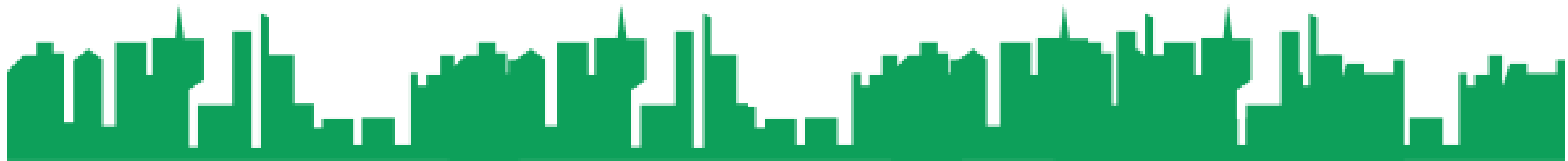
Dispositif juridique :

Dans les zones tendues (*zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements*, définies par Décret), le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, :

- un loyer de référence,
- un loyer de référence majoré (qui ne peut être supérieur de 20% au loyer de référence)
- et un loyer de référence minoré (qui ne peut être inférieur de 30% au loyer de référence),

exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.

Les catégories de logements, les secteurs géographiques et les loyers de référence sont déterminés à partir des données constatées par l'observatoire local des loyers (en Ile de France, l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne – OLAP).



Encadrement des loyers (2/2)

Le loyer de base des logements mis en location est fixé librement dans la limite du loyer de référence majoré (pour les baux en cours, une action en diminution de loyer peut être engagée).

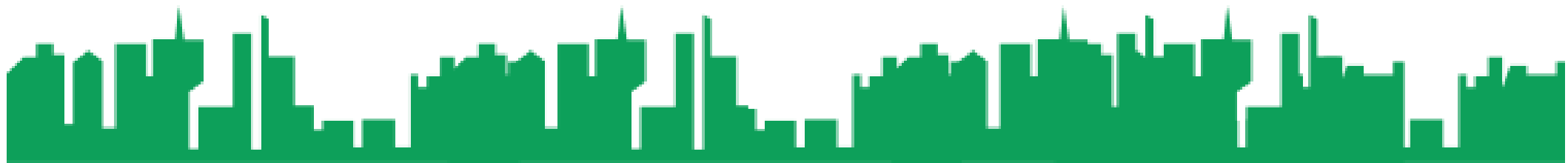
Un complément de loyer exceptionnel peut être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur.

La **commission départementale de conciliation** est chargée de rendre un avis sur les litiges concernant le complément de loyer exceptionnel.

Calendrier

L'entrée en vigueur du dispositif est annoncée pour la fin de l'année 2014.

Le Préfet de Région doit arrêter le revenu médian de référence, le revenu de référence majoré et le revenu de référence minoré.



Garantie Universelle des Loyers (GUL)

Objectif :

Sécuriser les bailleurs (encourager la mise en location)
Faciliter l'accès au logement des ménages les plus fragiles

Dispositif juridique :

Une Agence de la Garantie Universelle des Loyers est créée sous la forme d'un établissement public administratif d'Etat.

Le dispositif entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Ce sera le dispositif de garantie par défaut des baux locatifs mais le propriétaire pourra continuer à recourir au cautionnement ou à l'assurance privée.

La mise en œuvre de la GUL sera assurée par des organismes privés, « centres de gestion agréés ». Ils auront pour mission de :

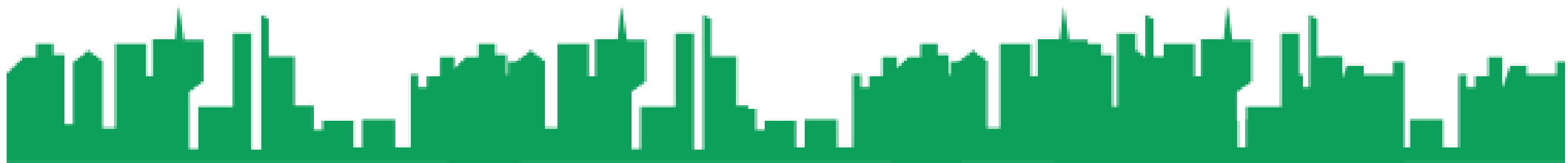
- vérifier les conditions permettant de bénéficier de la GUL
- indemniser les bailleurs
- accompagner les locataires (plan d'apurement, mesures sociales)
- en cas d'échec, lancer les procédures de recouvrement forcé

Coût et financement

Environ 400 millions d'euros financés par le budget de l'Etat

Calendrier

1^{er} janvier 2016



Relations locataires / bailleurs

Objectif :

Compléter le cadre juridique des relations entre locataires et bailleurs

Dispositif juridique :

La loi et ses décrets viendront apporter des précisions au cadre juridique qui lie le bailleur et son locataire avec un encadrement plus précis.

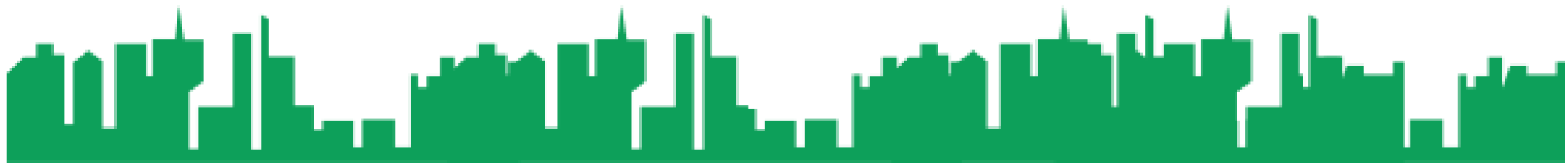
A titre d'exemple, les mesures suivantes verront le jour :

- instauration d'un modèle de bail qui sera défini par décret,
- instauration d'un modèle d'état des lieux qui sera défini par décret,
- clarification du contenu et de la prise en charge (bailleur ou locataire) des prestations assurées par les intermédiaires (par exemple, état des lieux avec l'agence).

Calendrier

Les premiers décrets d'application concernant la rémunération des agences et les baux types sont prévus pour l'été 2014.

L'ensemble des décrets doit être publié d'ici mi-2015.



Copropriétés Dégradées

Objectif :

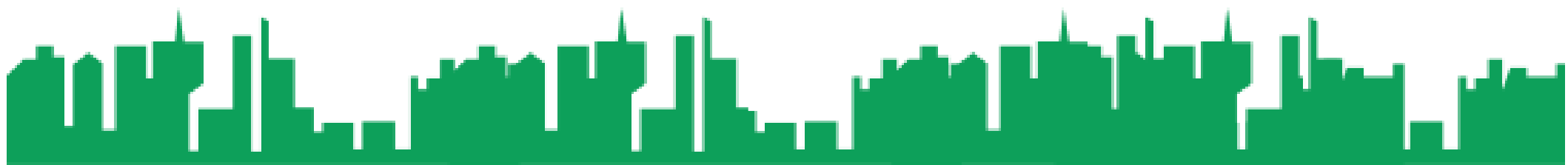
Double objectif : - Prévention de la dégradation des copropriétés fragiles
- Traitement des copropriétés fragile

Mesures en termes de prévention :

- création d'un **registre national des copropriétés** comprenant notamment des données financières et techniques
- **obligation d'information des acquéreurs de lots** de copropriétés: les annonces devront mentionner que le bien se situe en copropriété, le nombre de lots, le montant moyen des charges.
- **amélioration de la gouvernance des copropriétés**: deux comptes séparés seront systématiquement créés, l'un pour le budget prévisionnel (toute dérogation à sa création est supprimée), l'autre au titre du fonds de prévoyance créé par la loi.
- un copropriétaire débiteur ou son conjoint ne peut acquérir un nouveau lot s'il ne règle pas ses dettes sous un mois,
- amélioration des **conditions de réalisation des travaux d'entretien et de rénovation**.

Mesures en termes de traitement :

De nombreuses mesures techniques sont créées permettant un redressement plus efficace des copropriétés dégradées avec notamment la création des **opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)**.



Lutte contre l'habitat indigne

Transfert de compétence au président de l'EPCI

Les polices spéciales du Maire sont automatiquement transférées au président de l'EPCI sauf si le Maire s'y oppose. Cela concerne :

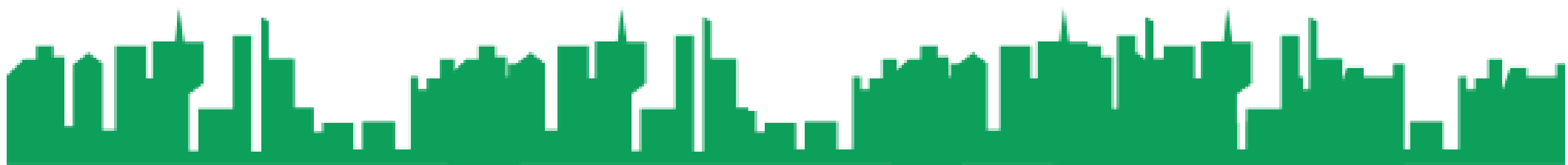
- le péril
- établissements recevant du public aux fins d'hébergement
- équipements communes des immeubles collectifs

Création d'une astreinte journalière

Lors que les mesures prescrites par un arrêté (au titre du Code de la Construction et de l'Habitation ou au titre du Code de la Santé Publique) ne sont pas exécutées, **une astreinte d'un montant maximal de 1.000 euros** peut être appliquée au propriétaire.

Création d'une nouvelle peine

En complément des peines de prison et financières, les « marchands de sommeil » peuvent être condamner à **une interdiction d'acquisition pour 5 ans d'un bien immobilier**.



Parc Social

Procédures d'attribution des logements sociaux

- instauration d'un dossier unique de demande de logement social accessible par l'ensemble des acteurs avec un enregistrement possible par voie électronique
- création d'un droit d'information pour toute personne susceptible de formuler une demande comme pour tout demandeur
- Elaboration par tout EPCI doté d'un PLH d'un plan de gestion des demandes et d'information pouvant se traduire par une conférence intercommunale du logement

Création de l'Agence Nationale de Contrôle des Organismes de Logement Social

Les deux organismes de contrôles :

- Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (Miilos) qui contrôle les bailleurs sociaux
- Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC) qui contrôle les organismes collecteurs d'Action Logement

fusionnent pour assurer un contrôle optimisé au regard des interactions entre bailleurs sociaux et collecteurs.

