Image not found or type unknown

Loi Duflot 2 sur l'accès au logement et l'urbanisme rénové du 24 mars 2014

Actualité législative publié le **04/06/2014**, vu **6821 fois**, Auteur : Dominique ROUMANEIX Juriste

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 "pour l'accès au logement et un urbanisme rénové", dite loi ALUR, est un texte fourni dont les dispositions ont une influence sur de nombreux domaines du droit, notamment immobilier, construction, logement ou encore urbanisme.L'analyse portera ici plus précisément sur le logement social.

1.La loi réforme le système d'attribution des logements sociaux : Simplification des démarches :

- Chaque demande de logement social est identifiée par un numéro unique délivré au niveau départemental.
- Dès réception par le bailleur social, chaque demande fait l'objet d'un enregistrement dans le système national d'enregistrement.
- La demande peut aussi être enregistrée par le demandeur directement par voie électronique dans le système national d'enregistrement (SNE).
- Les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposés en un seul exemplaire. Elles sont scannées dans le système national d'enregistrement et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système.
- Dossier unique accessible par l'ensemble des bailleurs sociaux et réservataires,
- Le SNE sera désormais géré par un groupement d'intérêt public rassemblant l'Etat, l'Union sociale pour l'habitat, les fédérations des entreprises locales et les représentants des réservataires
- Toute personne qui envisage de présenter une demande de logement social a droit à une information sur les modalités de dépôt de la demande et les pièces justificatives qui peuvent être exigées, ainsi que les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire.
- La réforme des procédures d'attribution de logements pour plus de transparence, d'efficacité et d'équité rend obligatoire de recevoir les demandes dans un temps déterminé si ceux-ci le souhaitent.
- Priorité aux locataires âgés qui libèrent un grand logement.
- Des souplesses pour l'instruction des demandeurs en instance de divorce en leur permettant pour la prise en compte des seules ressources du conjoint ayant déposé la demande, de rapporter la preuve de la séparation, à défaut de l'ordonnance de non-conciliation, par la

copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales.

- S'agissant des demandeurs engagés dans une procédure de divorce par consentement mutuel, à titre transitoire, la loi prévoit que leurs ressources peuvent être évaluées de la même manière lorsque la procédure est attestée par un organisme de médiation familiale.

- Mise en place de dispositifs locaux pour une gestion partagée de la demande de logement social.

- La mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social, élaboré par tout EPCI doté d'un PLH approuvé. Un représentant des bailleurs est associé à son élaboration.

2.Politique du logement social.

L'intercommunalité devient l'échelon de référence de la politique du logement social, du moins pour les EPCI ayant adopté un programme local de l'habitat (PLH). Ainsi, d'ici au 1er janvier 2017, tous les offices devront être rattachés à ces EPCI.

Les EPCI compétents en matière d'habitat pourront en outre créer une conférence intercommunale du logement chargée de définir les objectifs en matière d'attribution de logements, de relogement des personnes et des modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droit de réservation. Ces conférences regrouperont les maires des communes membres, le préfet, des représentants du département, des bailleurs sociaux et des réservataires, ainsi que des associations. Ces conférences pourront établir notamment des conventions thématiques portant sur le vieillissement et définir les règles d'attribution des logements adaptés.

3.DALO

Le droit au logement opposable est renforcé en donnant la possibilité aux commissions de médiation de saisir le juge afin de demander des délais lorsqu' un demandeur menacé d'expulsion est reconnu prioritaire au tire du DALO.

Ouverture du bail glissant aux bénéficiaires du DALO. Les préfets auront la possibilité de proposer un logement social en bail glissant dans le cadre de leur obligation de relogement d'un demandeur prioritaire DALO. Ce dispositif, encadré par la loi, permettra aux ménages en difficulté d'accéder au statut de locataire en titre au terme du bail, après une première période de sous-location.

Par ailleurs, les commissions de médiation pourront requalifier un recours hébergement en un recours logement (gain de temps pour le candidat qui n'aura pas à reformuler sa demande).

4.Expulsion.

Renforcement du rôle des commissions de coordinations des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) qui a pour mission de coordonner, d'évaluer et d'orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le PDALHPD et la charte de prévention de l'expulsion et par une meilleure articulation avec le Fonds de solidarité pour le Logement (FSL).

Obligation de signaler l'impayé à la CCAPEX :

- Deux mois avant l'assignation

A compter du 1er janvier 2015, les bailleurs, personnes morales auront une obligation de

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

signalement, des impayés de loyers auprès des commissions de coordinations des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) dans les 2 mois précédant la délivrance de l'assignation aux fins de résiliation de bail sous peine d'irrecevabilité de celle-ci.

Cela concerne désormais tous les locataires et pas seulement ceux qui bénéficient de l'aide au logement.

Afin d'articuler l'action de la CAF avec celle de la CCAPEX, le texte précise que le signalement de l'impayé aux organismes payeurs des aides personnelles au logement vaut saisine de la CCAPEX.

- Au stade de l'assignation :

L'assignation aux fins de constat de résiliation du bail (action en référé) est notifiée au préfet afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, l'organisme compétent désigné par le PDALHPD suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement. Cet organisme réalise le diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur peuvent présenter leurs observations. Celui-ci est transmis avant l'audience au juge ainsi qu'à la CCAPEX . Le cas échéant, les observations écrites du locataire ou du bailleur sont jointes au diagnostic.

La saisine de la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation, ainsi que la notification de l'assignation au préfet, peuvent être effectuées par voie électronique en prévision d'une application électronique

La trêve hivernale des expulsions est prolongée de 15 jours et ira du 1er novembre au 31 mars, y compris pour les occupants sans droit ni titre (squatters).

Le délai de grâce maximal pour quitter les lieux après une décision d'expulsion est porté à 3 ans pour tenir compte d'un recours DALO. Il est précisé que, pour se prononcer, le juge tient compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais de recours engagés dans le cadre du DALO et du délai de relogement prévisible.

Par ailleurs, la loi prévoit que la COMED qui a reconnu un ménage prioritaire DALO peut saisir le juge afin qu'il prononce un sursis à exécution de la décision de justice prononçant l'expulsion.

Des sanctions pénales en cas d'expulsion forcée, réalisée sans concours de la force publique : 3 ans d'emprisonnement, 30 000 euros d'amende.

5.Evolution des loyers.

Reconduction du dispositif de limitation de l'évolution des loyers jusqu'en 2016. La révision sur une année des loyers pratiqués ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du troisième trimestre de l'année précédente.

6.Supplément de loyer de solidarité (SLS).

Pour améliorer l'égalité des chances et favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers, le produit du supplément de loyer de solidarité peut être affecté au financement de remises sur le loyer acquitté par les locataires connaissant des difficultés économiques et sociales. (article L. 441-3-2 du CCH).

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cette remise effectuée par le bailleur doit faire l'objet d'une mention expresse sur la quittance mensuelle délivrée au locataire.

Suppression du plafonnement du SLS par rapport au loyer/m2.

7.Baux d'habitation.

- *Bail et état des lieux* : ils doivent respecter un contrat type défini par décret. Le contrat de location devra préciser l'existence le cas échéant, des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication. Une notice d'information relative aux droits et obligations des parties ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour le règlement de leurs litiges est annexé au contrat de location. Le contenu de cette notice est défini par arrêté.

- *Dossier de diagnostic technique annexé au contrat de location :* il est complété par une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante et également par un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

- *Dépôt de garantie* : il sera rendu dans un délai d'un mois à compter de la remise des clefs s'il n'y a pas de réserve dans l'état des lieux. Sa rétention abusive par le bailleur sera sanctionnée par une pénalité, par mois de retard de 10% du dépôt.

- *Pièces justificatives et caution :* une liste exhaustive des pièces exigibles du locataire et de la caution sera définie par décret.

- *Congé :* le délai de préavis pour quitter le logement est ramené à un mois dans les zones tendues.
- L'âge du locataire protégé passe de 70 ans à 65 ans.

- *Discrimination* : Il sera interdit de refuser de louer un logement à un candidat locataire en raison de son âge, et de sa situation de grossesse. La référence à la race est par ailleurs remplacée par la référence à des caractéristiques génétiques.

Assurances : le bailleur est désormais autorisé à souscrire une assurance pour compte du locataire si ce dernier ne lui remet pas son attestation dans le délai d'un mois à compter de la mise en demeure non suive d'effet qui lui en est faite. Le coût de cette assurance est récupérable sur le locataire. La mise en demeure informe le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause de résiliation de plein droit pour défaut d'assurance qui peut éventuellement figurer dans le contrat de location.

- *Colocation.* La loi nouvelle dans le cadre de la colocation en Hlm (artL.442-8-4 du CCH) autorise dorénavant le locataire à donner congé à tout moment au cours de chaque contrat d'un an, initial ou renouvelé, sous réserve d'un préavis d'un mois.

- *Clause pénale :* les clauses pénales prévues dans les contrats de location pour paiement en retard du loyer ne sont plus autorisées.

- *Co-titularité du bail* : le droit de bail est réputé appartenir à l'un et à l'autre des partenaires liés par un pacte civil de solidarité. En cas de dissolution du pacte civil de solidarité, l'un des partenaires peut demander au juge que lui soit attribué le droit du bail du logement commun.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le bailleur est appelé à l'instance, et le juge apprécie la demande en fonction des intérêts sociaux et familiaux des parties.

- *Transfert du bail en cas de décès* : En cas de décès d'un des époux, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité co-titulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément.

- *Réparations locatives et prise en compte de la vétusté :* les modalités de prise en compte de la vétusté dans l'exécution, par le locataire, de son obligation de prendre en charge l'entretien courant du logement et les réparations locatives seront déterminées par un décret en conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Toutefois, lorsque les organismes Hlm ont conclu des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté, le locataire peut demander à ce que le contenu de ces accords soit appliqué.

- *Travaux dans le logement :* Le locataire est désormais obligé de permettre l'accès à son logement pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent au bailleur de remplir son obligation en matière de décence du logement, telle mentionnée au premier alinéa de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. La loi prévoit les modalités d'information du locataire sur les travaux concernés et les conditions dans lesquelles ils pourront être réalisés. Le défaut de notification des travaux ou le non-respect des conditions d'exécution y figurant est puni des sanctions prévues à l'article L480-4 du code de l'urbanisme.

- *Quittance de loyer :* Le bailleur pourra désormais procéder à la transmission dématérialisée de la quittance, avec l'accord exprès du locataire.

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

- *Pièces justificatives :* un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, définit la liste des pièces justificatives pouvant être exigées par le bailleur du candidat à la location ou de sa caution, préalablement à l'établissement du contrat de location.

Entrée en vigueur de la loi.

Les baux en cours à la date du 27 mars 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi) restent soumis aux règles précédemment applicables.

Des exceptions toutefois à cette règle pour ce qui concerne les obligations du locataire, la transmission par voie dématérialisée de la quittance des loyers, la quittance des loyers, les charges locatives qui sont applicables depuis le 27 mars 2014 (même au contrat en cours). Les

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

règles applicables aux congés sont applicables aux actes signifiés depuis le 27 mars 2014 et donc même au contrat en cours.

Application différée 1er janvier 2015 :

- Commandement de payer.
- Assignation en résiliation.
- Transmissions dématérialisée du récapitulatif des charges.

Application reportée au futur décret :

- Dossier du candidat locataire,
- Modèle du bail type,
- Etat des lieux,
- Diagnostics techniques.

8.La Garantie Universelle des loyers (GUL).

La loi crée un dispositif dit « de garantie universelle des loyers » ayant pour objet de couvrir, sous forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.

La GUL sera applicable à partir du 1er janvier 2016 pendant une durée de 18 mois dans la limite d'un loyer médian local.

Mais le système de garantie universelle des loyers ne concerne pas les organismes HLm pour les logements relevant du secteur conventionné, et pour ceux financés en PLI qui représentent moins de 10% des logements sociaux détenus par l'organisme concerné.

En revanche, le dispositif de garantie pourra être utilisé pour le secteur non conventionné n'ayant pas fait l'objet de financement au moyen des anciennes aides de l'Etat et pour les logements financés en PLI au-delà des 10% susvisés.

Si le bailleur entend renoncer au bénéfice de la GUL, il doit l'indiquer expressément dans le contrat de location ; à défaut, il s'engage à déclarer ledit contrat auprès de l'Agence universelle des loyers, dans un délai fixé par décret. Les locataires sont informés de cette déclaration selon des modalités fixées par décret.

9.Installation des détecteurs de fumée.

Obligation faite au propriétaire d'installer dans les logements des locataires un détecteur de fumée normalisé à partir du 8 mars 2015.

Pour les logements occupés au 8 mars 2015, la loi a prévu que l'obligation d'installation faite au propriétaire était satisfaite par la fourniture d'un détecteur à son locataire ou, s'il le souhaite, par le remboursement au locataire de l'achat du détecteur.

L'occupant du logement doit pourvoir à l'entretien du détecteur pendant tout le temps de sa présence dans le logement et, le cas échéant, le remplacer.

Le bailleur devra s'assurer, lors de la relocation, que le détecteur est en état. A défaut, il pourra réclamer au locataire sortant la remise en état ou le remplacement du détecteur. Mais c'est sur lui que pèsera une présomption de bon état du détecteur lors de changement de locataire.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

10.Copropriété.

- Est instauré un registre d'immatriculation des copropriétés qui devra être prêt avant fin 2016 pour les syndicats de copropriétaires de plus de 200 lots, avant fin 2017 pour ceux comportant plus de 52 lots et avant fin 2018 pour les autres.

- Pour les copropriétés, en dehors du forfait annuel pour la gestion courante, les syndics ne pourront facturer des frais supplémentaires que pour certaines prestations, définies par un décret.

- Les syndicats devront ouvrir un compte bancaire séparé pour chaque copropriété, sauf pour celles comportant moins de 15 lots.

- Les convocations aux assemblées générales de copropriété pourront être dématérialisées

- Un diagnostic technique global pourra être réalisé dans chaque copropriété permettant le cas échéant d'élaborer un plan pluriannuel de travaux financé par un fonds de prévoyance.

Ce diagnostic technique sera révisé tous les 10 ans.

- L'entrée en vigueur de l'obligation d'établir un DTG sera progressive et s'échelonnera entre le 1er janvier 2017 pour les copropriétés de plus de 100 lots et le 1er janvier 2019.

- La loi prévoit pour les OPH de nouvelles compétences dans les copropriétés :

. Comme prestataires de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées.

. Comme opérateurs, sans pouvoir être tiers-financeurs, dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, ce qui permet de se voir confier l'expropriation et/ou la gestion des parties communes expropriées de la copropriété.

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

. Pour acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement en dérogeant aux règles Hlm dans les copropriétés situées en périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées.

- La loi prévoit de renforcer les informations transmises au candidat acquéreur de lots dès la signature de l'avant-contrat. Seront annexés à la promesse de vente ou, à la vente :

- Une fiche synthétique regroupant les données physiques, financières et techniques de l'immeuble et du copropriétaire cédant dont le contenu sera fixée par décret.

- Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que leurs modificatifs s'ils ont été publiés

- Les PV des assemblées des 3 dernières années si le vendeur en dispose.

- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

prévisionnel payées par le vendeur au titre de deux exercices comptables précédant la vente.

- Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat et les sommes qui seront dues par l'acquéreur au syndicat.
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et celui de la dette vis-à-vis des fournisseurs.
- Le carnet d'entretien et le diagnostic technique de l'immeuble.
- Le plan pluriannuel des travaux s'il en existe un.

Le délai de rétractation ou de réflexion ne courra pas tant que ces documents à l'exception du diagnostic technique ne seront pas communiqués à l'acquéreur.

11.Activité de gestion de syndic solidaire.

Les OPH voient une extension de leurs compétences pour le développement de l'activité de gestion de syndic solidaire, auprès de copropriétés privées à titre accessoire.

12.Réforme du droit de l'urbanisme.

Transfert de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération sauf si 25% des communes concernées s'y opposent, représentant au moins 20 % de la population.

Transfert des compétences d'urbanisme aux intercommunalités censé relancer et alimenter le marché du logement dans les zones où les besoins se font le plus sentir. Actuellement, ce sont les communes qui en sont chargées.

Densification des zones urbaines et frein de la consommation des espaces naturels. La densification des centres urbains est privilégiée à l'étalement urbain ainsi que le renforcement du reclassement des zones naturelles des anciennes zones à urbaniser.

Renforcement des schémas de cohérence territoriale (SCOT) qui devra prévoir une analyse des capacités de densification des zones à urbaniser et un diagnostic agricole du territoire.

Pour permettre la densification en zone urbaine, le Coefficient d'occupation des sols (COS) est supprimé ainsi que des surfaces minimales de terrains constructibles.

Suppression du POS qui devra être transformé en PLU avant fin 2015.

Le PLUI devra être compatible avec le SCOT.

Possibilité pour le PLU de fixer une taille minimale de terrain et une densité maximale des constructions.

Les PLU devront élaborer une étude de stratégie foncière afin de repérer les gisements foncier.

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU devra présenter une analyse de la consommation d'espace et fixer un objectif chiffré de limitation de celle-ci.

Division par deux du plafond de surface de parking, soit trois quart de la surface bâtie minimum.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Renforcement des établissements publics fonciers qui doivent mettre en place des stratégies foncières qui contribuent à la réalisation de logements, notamment sociaux.

Modernisation et sécurisation du droit de préemption pour mobiliser des gisements fonciers. Les intercommunalités pourront se doter d'une zone d'aménagement différée locale où s'appliquera leur droit de préemption et les collectivités pourront avoir plus d'information sur un bien et le visiter avant de préempter.

Les ventes Hlm qui étaient exclues des droits de préemption urbain en ZAD, entrent désormais dans leur champ d'application, sous réserve des droits des locataires, ce qui devrait rendre plus difficile ces ventes.

Le contenu de la DIA qui peut être dématérialisée est enrichi puisqu'elle doit contenir désormais, outre l'indication du prix et les conditions d'aliénation projetée, les éléments prévus à l'article L 514.20 du code de l'environnement prévus pour les installations soumises à autorisation ou enregistrement. Par ailleurs, le titulaire du droit de préemption peut dans les deux mois demander au propriétaire de lui communiquer une liste de documents dont la liste sera fixée limitativement par décret en conseil d'Etat et peut demander de visiter le bien dans des conditions fixées par décret. Le délai de préemption est suspendu à la réception de cette demande et reprendra soit, à la réception des documents, soit à la date du refus du propriétaire de laisser visiter son bien.

Le titulaire du droit de préemption qui a renoncé à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire dans un délai de 3 ans contre 5 avant.

Facilitation du recyclage des sols de zones industrielles (étude de pollution préalable, obligation de remise en état du terrain ou du traitement d'une friche).

13.Logement foyers.

Les gestionnaires de logements -foyers ne peuvent, sauf raison de sécurité ou situations spécifiques liées à l'accompagnement personnalisé, imposer aux résidents, en dehors du droit commun, des restrictions à la jouissance de l'usage privé du domicile principal constitué par la chambre ou le studio. Instauration d'un comité de résident dans chaque foyer logement.

14.Place d'hébergement d'urgence.

Possibilité de donner en location des logements conventionnés en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et selon des modalités d'urgence (violences, ordonnances de protection).

15.Logement indécent.

Le propriétaire d'un logement indécent qui refusera d'engager des travaux de rénovation malgré les injonctions des pouvoirs publics devra payer une astreinte de 1000 euros par jour de retard.

16.Logement insalubre.

En cas d'habitat insalubre, les allocations versées au bailleur seront consignées jusqu'à la réalisation des travaux nécessaires. En cas d'évacuation d'un immeuble insalubre sur décision du maire, le propriétaire devra assurer à ses frais l'hébergement des occupants.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

17.Renforcement du contrôle des organismes hlm.

-Création de l'A.N.C.O.L.S. (Agence nationale de contrôle du logement social) qui nait de la fusion de l'ANPEEC (Agence nationale de participation des employeurs à l'effort de construction) et de la MIILOS (Mission interministérielle d'inspection du logement social).

A partir du 1er janvier 2015, L'ANCOLS aura une mission très large de contrôle et d'évaluation du logement social et de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

-Les organismes continueront de supporter la visite des deux catégories de fonctionnaires, avec un pouvoir d'investigation encore plus étendu.

-Accès au compte financier des organismes HLM.

L'ANCOLS exerce quatre missions :

- Une mission de contrôle individuel et thématique :

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

L'ANCOLS est aussi chargée du contrôle de l'application des conventions APL et des engagements du cahier des charges de gestion sociale de la convention d'utilité sociale (CUS) signées par les organismes HLM.

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

- Une mission d'évaluation de l'efficacité avec laquelle les organismes Hlm s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée par l'article L 411-2 du CCH. Il s'agit d'évaluer la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et toutes les activités de construction et de gestion du logement social. Cette mission peut prendre la forme d'une évaluation d'ensemble de l'activité de l'organisme contrôlé sur les plans administratifs, techniques, sociaux et financiers.

- Une mission de gestion des suites des contrôles.

- Une mission de sorte annuelle de données statistiques et financières de la PEEC.

Suites des contrôles de l'ANCOLS et sanctions :

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

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

- Sanction pécuniaire proposée au ministre du logement, limitée à 2 millions d'euros.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

- En matière d’attribution et de SLS : la sanction reste plafonnée à 18 mois de loyer en principal des logements attribués en violation de leurs règles d’attribution ou d’affectation, outre la restitution éventuelle de l’aide publique et aux montants prévus par l’article L441-11 du CCH et par convention APL en cas de non-respect des règles sur le SLS .

- Sanctions applicables à un organisme Hlm : prévues par l’article L 342-14 du CCH, ces sanctions vont de la suspension d’un ou plusieurs dirigeants ou du conseil d’administration, du conseil de surveillance ou du directoire de l’organisme et la nomination d’un administrateur provisoire pour 2 ans maximum, à la révocation de dirigeants ou d’administrateurs, à l’interdiction temporaire d’exercer certaines fonctions, au retrait temporaire de compétences, au remboursement des aides d’Etat versées au titre du service d’intérêt économique général, et à la dissolution de l’organisme et la nomination d’un liquidateur.

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

-Participation des OPH au sein de la GGLLS lorsqu’elle fixe ses orientations et ses priorités.

-Rattachement de l’ANCOLS au Ministère du Logement et clarification de l’agence au titre de l’évaluation des organismes contrôlés.

18.Réforme de la CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social) du point de vue des missions, de la gouvernance, et des ressources.

-Du point de vue des missions, la CGLLS finance l’Agence nationale pour l’information pour le logement (ANIL). Par ailleurs, la CGLLS gère le Fond national de développement d’une offre de logements locatifs très sociaux. Accès au même titre que l’Etat aux comptes financiers des OPH.

-Du point de vue de la gouvernance, le Conseil d’administration comporte six représentants de l’Etat et seulement cinq représentants du monde du logement social, ainsi qu’une personnalité qualifiée désignée, comme par le passé, par le ministre du Logement.

-Du point de vue des ressources, extension de l’assiette de calcul des cotisations dues par les organismes de logement social aux indemnités d’occupation payées par les occupants sans droit ni titre d’un logement, soustraction du calcul de l’autofinancement net des donations, dons et legs reçus par l’organisme, suppression de la référence au versement des cotisations au premier trimestre, en se bornant à ordonner que les cotisations soient versées une fois par an, précision apportée au sujet de l’année de référence de la cotisation : il s’agirait de la dernière année ou du dernier exercice clos précédant l’année de contribution.

19.Etude sur l’état de pollution des terrains.

Cartographie des sols pollués : L’Etat sera chargé d’élaborer une cartographie des sols pollués, au moyen de « secteurs d’information sur les sols » et d’une carte des anciens sites industriels et activités de service.

Liste hiérarchisée des débiteurs de l’obligation de remise en état des sites pollués : à titre principal, le dernier exploitant, le producteur ou le détenteur de déchets et, à titre subsidiaire, le propriétaire de l’assise foncière des sols endommagés s’il a été négligeant et s’il n’est pas étranger à la pollution.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Renforcement des obligations d'information : d'une part, à l'égard du vendeur lors de la conclusion d'un contrat de vente, d'autre part, à l'égard du maître d'ouvrage s'agissant d'un projet de construction portant sur un terrain situé dans un secteur d'information sur les sols.

Le vendeur ou le bailleur du terrain doit en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire et attester de l'accomplissement de cette formalité dans l'acte de vente ou le bail.

L'action en résolution de la vente conduite par l'acquéreur sera néanmoins enfermée dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution. Il devra en outre, apporter la preuve de ce que la pollution a rendu le terrain impropre à la destination définie dans le contrat de vente afin d'obtenir la restitution d'une partie du prix de vente ou la réhabilitation du terrain dans les conditions fixées par un décret en CE (article L 125-7 du code de l'environnement).

20.Aides à la pierre.

Les aides publiques à l'investissement en faveur du logement locatif, à la construction neuve de logements, à l'acquisition avec amélioration de logements existants et aux opérations de restructuration urbaine sont majorées lorsque les logements servent à l'intégration de personnes rencontrant des difficultés sociales particulières « notamment pour tenir compte de la nécessité d'adapter la localisation, la taille, les caractéristiques techniques et la gestion de l'opération, tout en maîtrisant la dépense de logement ».

21.Baux emphytéotiques.

Les contrats de bail de locaux d'habitation conclu par le preneur d'un bail emphytéotique sont soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948 ouvrant droit au maintien dans les lieux aux locataires et sont à durée indéterminée. Il convient donc toujours d'indiquer dans le contrat de bail que celui-ci est conclu dans le cadre d'un bail emphytéotique dont l'organisme est titulaire jusqu'à telle date et prendra fin avec celui-ci.

22.Vente en l'état futur d'achèvement ou vente à rénover des logements à une personne privée lorsque ces logements font partie, à titre accessoire, d'un programme de logements sociaux et sont réalisés sur des terrains acquis dans le cadre de la décote sur terrain public.

Cette « véfa » inversée » qui permet pour la première fois aux organismes Hlm de construire et vendre des logements non sociaux est très encadrée puisqu'elle n'est possible que dans les 5 ans de la publication de la loi ALUR , pour des logements faisant partie, à titre accessoire, d'un programme de logements sociaux réalisés sur des terrains acquis dans le cadre de la décote pour la part consacrée aux logements privés pour la part consacrés aux logements privés. En outre, cette vente est soumise à l'autorisation du préfet du département de l'opération et au respect par l'organisme Hlm de critères définis par le conseil d'Etat prenant en compte la production et la rénovation de logements locatifs sociaux.

.

23.Vente de logements par les OPH.

- Conditions à respecter pour les logements mis en vente et durée de validité de la décision de délivrance des agréments d'aliénation.

Une nouvelle condition vient s'ajouter à la vente de logement aux locataires. Ces logements doivent répondre en outre à des normes de performance énergétiques minimale fixées par décret,

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

ce qui risque de rendre plus difficile la vente hlm de ces logements et, donc, le respect des engagements pris par les organismes Hlm dans les CUS.

En revanche, la vente de maisons individuelle n’est pas concernée par cette nouvelle exigence.

L’autorisation préfectorale ou celle du président de la métropole n’est plus exécutoire sans limitation dans le temps : à défaut de commencement d’exécution de la décision d’aliéner dans les cinq ans à compter de l’autorisation, celle-ci est caduque. Toutefois, une prorogation de ce délai est possible.

- Cas de la vente sur le territoire d’une métropole :

Les dispositions de l’article L 443-7 du CCH sont complétées pour tenir compte de la création des métropoles : la décision d’aliéner est transmise par l’organisme d’Hlm au président du conseil de la métropole compétent pour la délivrance des agréments d’aliénation.

Il consulte la commune d’implantation et les collectivités ayant accordé un financement ou leur garantie. La commune a deux mois pour donner son avis, réputé favorable en l’absence de réponse au terme de ce délai.

En l’absence d’opposition motivée du président du conseil de la métropole dans un délai de quatre mois, la décision est exécutoire.

Contrairement à la procédure auprès du préfet, la saisine du ministre du logement en cas de désaccord entre l’autorité saisie et la commune n’est pas prévue : quid en cas de divergence entre le président du conseil de la métropole et la commune ?

L’avis de la commune apparaît donc comme simplement consultatif.

L’absence de transmission de la décision d’aliéner au président du conseil de la métropole est sanctionnée selon des modalités identiques à celles prévues lorsque la décision doit être transmise au Préfet (nullité ou sanction pécuniaire selon la personne de l’acquéreur).

Dans tous les cas, la sanction pécuniaire, dans la limite de 15 000 euros par logement vendu, est arrêtée désormais par l’Agence nationale de contrôle du logement social au lieu du représentant de l’Etat dans le département d’implantation de la commune où se situe le logement.

Le président du conseil de métropole est également compétent le cas échéant pour accorder une dérogation à la condition d’ancienneté de 10 ans prévue par l’article L 443-8 du CCH.

- Vente de logements aux organismes bénéficiant de l’agrément relatif à la maîtrise d’ouvrage prévu à l’article L365-2 du CCH.

Les organismes bénéficiant de l’agrément relatif à la maîtrise d’ouvrage prévu à l’article

L 365-2 du CCH ne font plus partie des personnes désignées en tant qu’acquéreurs des logements vacants (en l’absence d’acquéreurs prioritaires) mais ils sont assimilés aux organismes d’Hlm et aux SEM pour les acquisitions de logements occupés (vente en bloc.

Désormais, comme pour les ventes aux organismes d’Hlm et aux SEM :

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

- Ils peuvent acquérir des logements Hlm occupés ne remplissant pas les conditions d'ancienneté, d'habilité, et de performance énergétique ;
- Le service des domaines n'est pas consulté en cas de vente à cette catégorie d'organismes.

En cas d'aliénation, une partie du patrimoine de ces organismes est soumise pour partie au régime de la vente Hlm (art L 443-15-2 nouveau du CCH).

24.Rachat de logements en vue de la revente à des personnes physiques.

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

20. Acquisition de la nue-propriété ou l'usufruit de logements visés à l'article L 253-1 du CCH ou se réserver l'usufruit de logements faisant partie d'immeubles d'habitations qu'ils réalisent en vue de leur vente en l'état futur d'achèvement ou , à titre expérimental pour 5 ans à dater de la promulgation de la loi ALUR, de logements sis au sein d'immeubles bâtis occupés ou non dans les communes soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants et dans les logements vacants en forte croissance démographique devant avoir 20 % de logements locatifs sociaux.

Cette disposition autorise les organismes Hlm à intervenir en usufruit locatif social sur des logements existants, ce qui peut intéresser les locataires et les collectivités territoriales ; ces dernières peuvent y voir un moyen d'échapper à la vente à la découpe d'immeubles vendus par certains marchands de biens et renoncer à exercer leur droit de préemption parce qu'un organisme Hlm acquiert l'usufruit des logements qu'il va gérer, assurant ainsi le maintien dans les lieux des locataires pendant la durée de l'usufruit.

25. Acquérir en vente d'immeuble à construire des logements visés à l'article L 411-2 du CCH.

A titre subsidiaire et transitoire, pour 6 ans maximum, acquérir en vente d'immeuble à construire des logements visés à l'article L 411-2 du CCH, à due concurrence de leurs apports auprès d'une SCI auxquels ils participent et dont le seul objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % de logements visés à l'article L 411-2 du CCH et soit constituée pour une durée de 5 ans maximum.

26.Vente d'immeuble à rénover.

Les OPH auront la possibilité de réaliser des opérations de vente d'immeubles à rénover à des personnes physiques de logements destinés à la résidence principale de personnes de ressources modestes avec des plafonds de prix de vente .

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

27.Vente Hlm et PTZ.

Les locataires des organismes Hlm qui achètent un logement mis en vente par leur bailleur pouvaient bénéficier d'un PTZ+ à la condition que le prix du logement cédé par l'organisme Hlm soit fixé à moins 35 % de l'évaluation de France Domaine. Désormais, le prix devra être inférieur

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

d’au moins 10% à l’évaluation administrative pour que le logement soit éligible au PTZ+. Cet assouplissement est applicable aux offres de prêts émises à compter du 1er jour du mois suivant la promulgation de la loi.

28.Habitat participatif.

L’habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s’associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d’acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d’assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

Les OPH peuvent participer au capital de sociétés d’habitat participatif. Ils peuvent souscrire ou acquérir des parts ou actions de société à caractère mutualiste ou coopératif susceptible de faciliter leur action dans le cadre de la règlementation.

29.Conception - réalisation.

La loi prolonge de 5 ans le dispositif autorisant les bailleurs sociaux à utiliser la conception - réalisation.

30.Habitat indigne et mérule.

Les organismes hlm peuvent être concernés par les mesures prévues pour améliorer la protection de l’acquéreur immobilier en matière de lutte contre la mérule.

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

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

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

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

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

31.Délégation droit de priorité.

Tous les organismes HLm peuvent désormais se voir déléguer par une commune ou un EPC son droit de priorité (Art L.240-1 du code de l’urbanisme) pour acquérir un terrain dans le champ de la décote.

32.Compétence propre aux OPH en matière de mandat.

Les OPH peuvent désormais confier à toute personne publique ou privée un mandat d’études, un mandat de travaux ou de construction pour des interventions n’entrant pas dans le cadre de la loi

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

MOP du 12 juillet 1985 et un mandat d'achat-revente de biens fonciers ou immobiliers dans les conditions prévues par l'article L 300-3 du code de l'urbanisme.

33. Directeur OPH.

Un directeur général d'office peut cumuler sa fonction avec une autre fonction de direction, dès lors qu'elle n'est qu'accessoire et ne donne lieu à aucune rémunération supplémentaire et concerne un autre organisme HLM, une SEM de logements sociaux ou d'aménagement ou un organisme agrée « maîtrise d'ouvrage » (article L.421.12 du CCH).

34.Fonds de soutien à l'innovation de projets des organismes HLM (FILLS).

Création d'un fonds de soutien à l'innovation au sein de la GGLLS pour des actions de recherche et de développement. Il intégrera les activités du FILLS (fonds d'intervention pour le logement locatif social) destinées notamment à favoriser l'innovation, la professionnalisation et la modernisation des organismes de logements sociaux.

35.Relation OPH-COLLECTIVITE.

Une sanction est instituée en cas de défaillance de la collectivité de rattachement d'un OPH, caractérisée par le fait de ne pas désigner de représentant ou de ne pas être représentée au sein du conseil d'administration pour une période de plus de six mois. Le préfet peut prononcer, après mise en demeure, la déchéance de la collectivité de rattachement.

36.Les EPCI référents en matière d'habitat.

La loi élargit les délégations de compétence aux EPCI en matière de logement. Les EPCI compétents en matière d'habitat et disposant d'un PLH pourront à l'avenir se voir déléguer la garantie du droit au logement décent et indépendant, qui inclut la délégation de tout ou partie des réservations de logements dont le représentant de l'Etat dans le département bénéficie, et la mise en œuvre de la procédure de réquisition de logements vacants avec attributaire, ainsi que la gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés