



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité régional de l'habitat du 8 juillet 2014

Principales dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové adoptée par l'Assemblée nationale le 19 février puis par le Sénat le 20 février 2014 a été promulguée le 24 mars 2014. Elle vise à combattre la crise du logement, marquée depuis de nombreuses années par une forte augmentation des prix, une pénurie de logements et une baisse du pouvoir d'achat des ménages.

Cette loi impacte des lois anciennes et structurantes dans le domaine de la politique du logement :

- loi du 10 juillet 1965 relative au statut des copropriétés,
- loi du 02 janvier 1970 relative aux conditions d'exercice des professionnels de l'immobilier,
- loi du 06 juillet 1989 relative aux rapports locatifs,
- loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement,

Par ailleurs, elle intervient dans le prolongement des réformes législatives comme la mise en place du dispositif d'investissement locatif intermédiaire privé (LFI 2013), la loi de mobilisation du foncier public et du renforcement des obligations en matière de production de logement du 18 janvier 2013, et la loi autorisant le gouvernement à recourir à des ordonnances pour accélérer les projets de construction.

Structuré selon trois axes complémentaires, ce texte est porteur d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.

La loi est organisée en quatre titres (177 articles) qui traduisent des objectifs qu'elle vise :

- favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable ;
- lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ;
- améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement ;
- moderniser les documents de planification et d'urbanisme.

TITRE I – FAVORISER L ACCES DE TOUS A UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE.

Ce titre porte essentiellement sur les rapports locatifs dans le parc privé, les professionnels de l'immobilier, l'amélioration de la prévention des expulsions, les parcours de l'hébergement au logement et l'habitat participatif.

1. Les rapports locatifs dans le parc privé

Les principales dispositions prévues par le législateur sont :

- la simplification et la sécurisation des démarches propriétaires/locataires, notamment par l'instauration d'un contrat type de bail défini par décret, qui mentionnera en particulier les équipements, les travaux effectués récemment, le montant du loyer acquitté par le dernier locataire ;
- l'encadrement des loyers, qui vise à réguler les loyers du parc privé dans les zones les plus tendues. Sont concernées les agglomérations de plus 50 000 habitants soumises à la taxe sur les logements vacants qui devront se doter obligatoirement d'un observatoire des loyers permettant de fixer les loyers de référence ;
- la mise en place d'une garantie universelle des loyers (GUL) pour protéger gratuitement tous les propriétaires du risque d'impayés et permettre aux locataires en difficulté de bénéficier d'un accompagnement pour limiter les cas d'expulsion. Elle sera mise en place et administrée par l'Agence de garantie universelle créée au plus tard au 1er janvier 2015, pour tous les baux signés après le 1er janvier 2016.

Par ailleurs, les compétences de la commission départementale de conciliation sont élargies. Les attributions de la commission (article 20 de la loi du 6 juillet 1989) concernent les litiges relatifs au loyer, à la décence du logement, à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux congés, y compris pour les logements meublés.

2. La réforme des professions immobilières

La loi ALUR modifie la loi dite « loi Hoguet » et son décret d'application qui réglementent les activités des professions immobilières (agents immobiliers, administrateurs de biens, syndics de copropriété, marchands de listes). Elle introduit les conditions d'attribution de la carte professionnelle, l'obligation faite aux professionnels en matière de formation continue (décrets à paraître). Elle encadre plus strictement l'exercice de l'activité de marchands de listes (applicable au 1er juillet 2014) et limite les honoraires d'agence pour les locataires.

Par ailleurs, la loi crée deux nouvelles instances de régulations nationales :

- le conseil national de la transaction et de la gestion immobilière : instance composée de professionnels (majorité), de représentants des associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, des représentants des ministres en charge de la justice, du logement et de la consommation, dont le rôle est de veiller à la moralité et à la compétence des professionnels ;
- la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière : instance administrative sous l'autorité de représentants de l'Etat et de magistrats, dont le rôle est de veiller aux respects des règles et des principes déontologiques, et de sanctionner les agissements contraires.

3. Améliorer la prévention des expulsions

Le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale (janvier 2013) a identifié deux axes d'amélioration de la prévention des expulsions locatives. Les mesures prévues par la loi répondent aux objectifs de traitement de l'impayé le plus en amont possible, et de renforcement du rôle des commissions de coordination des actions de préventions des expulsions locatives (CCAPEX) afin notamment d'assurer une meilleure articulation avec les Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

3.1 : Traitement de l'impayé le plus en amont possible

A partir du 1er janvier 2015, pour les bailleurs personnes physiques, la transmission du commandement de payer par l'huissier doit être obligatoirement signalée à la CCAPEX, pour les dettes d'impayé au-delà d'un seuil de montant et d'ancienneté arrêté par le préfet.

A cette même date, les bailleurs personnes morales auront une obligation de signalement des impayés auprès de la CCAPEX, au moins deux mois avant assignation, sous peine d'irrecevabilité de celle-ci. Cette disposition est déjà en œuvre pour les locataires du parc social.

3.2 : Le renforcement du rôle des CCAPEX

La loi confirme la double mission de la CCAPEX. Elle constitue une instance de coordination, d'évaluation et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives et d'examen des situations individuelles. La loi précise également les conditions de saisine et de fonctionnement, notamment pour une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement et une meilleure coordination avec la commission de surendettement.

Les chartes de prévention des expulsions, élaborées dans chaque département pour organiser le traitement coordonné des situations d'expulsions locatives, voient leur contenu précisé par la loi ALUR. Un décret fixe la liste des dispositions appelées à figurer dans la charte.

En outre, le texte prévoit trois autres mesures en faveur de la prévention de l'expulsion : le délai de grâce accordé par le juge lorsque l'expulsion a été ordonnée judiciairement, la prolongation de la trêve hivernale jusqu'au 31 mars (pm : 15 mars) et la sanction pénale (trois ans d'emprisonnement et 30 000 € d'amende) à l'expulsion par la contrainte (manœuvres, menaces, voies de fait) sans avoir obtenu le concours de l'Etat (art. 26).

4. Faciliter les parcours de l'hébergement au logement

Le rapprochement des secteurs de l'hébergement et du logement nécessite une articulation plus fine contribuant à favoriser l'accès et l'insertion durable des personnes les plus démunies dans un logement digne et adapté.

4.1 : Le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)

La loi institue un fondement juridique aux services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) afin de renforcer sa légitimité et lui donner des moyens d'action. Le SIAO devient une plateforme départementale unique couvrant le volet urgence et le volet insertion/logement accompagné.

La coordination régionale des SIAO est organisée par le préfet de région.

Un décret déterminera les règles générales de fonctionnement du SIAO ainsi que les informations et données échangées entre l'Etat et les personnes morales prenant en charge les personnes ou familles sans domicile.

4.2 : Extension du comité régional de l'habitat à l'hébergement

Les compétences du comité régional de l'habitat (CRH), qui rassemble tous les acteurs du logement sur son territoire sont étendues au domaine de l'hébergement. Il devient le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). L'objectif est de faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement, en renforçant l'articulation entre les acteurs du logement et de l'hébergement.

L'extension des compétences du CRH aux politiques d'hébergement est concomitante à la fusion du PDALPD et du PDAHI.

Cette extension des compétences des CRH/CDH impacte tous les articles du CCH faisant mention du CRH et CDH. Des textes sont attendus sur les modalités de mise en œuvre (partie réglementaire).

4.3 : Création d'un Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Dans un souci de cohérence, le PDALPD et le PDAHI fusionnent pour devenir le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). L'entrée en vigueur du 1er PDALHPD se fera soit au terme du PDALPD en cours à la date de la publication de la loi, ou s'il est plus proche, au terme du PDAHI, et au plus tard à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi.

La loi instaure une commission du CRH chargée d'assurer la coordination des PDALHPD ainsi que leur évaluation, y compris à mi-parcours. Sa composition est fixée par décret.

4.4 : Amélioration des dispositions relatives au droit au logement opposable.

Les ménages seront informés de la possibilité de déposer un recours DALO, au stade du jugement et au stade du commandement de quitter les lieux. La loi donne la possibilité pour la commission de médiation DALO, lorsqu'elle reconnaît un ménage prioritaire et urgent, de saisir le juge aux fins de suspension de l'expulsion (délais de grâce). La loi reconnaît, également, la prise en compte par le juge d'un éventuel recours DALO, lorsqu'il étudie une demande de délais «de grâce». Enfin, lorsque la commission est saisie d'un recours au titre du DAHO mais qu'elle estime qu'une offre de logement est plus adaptée, elle peut requalifier celui-ci en recours au titre du DALO. Les personnes qui bénéficient d'une décision favorable au titre du DALO pourront se voir proposer des logements sociaux en sous-location avec bail glissant.

4.5 Accès au logement par l'habitat participatif

Afin de faciliter et de sécuriser le développement de projets d'habitat participatif, le législateur donne un statut légal à l'habitat participatif en créant deux nouveaux types de sociétés : les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion.

TITRE II – LUTTER CONTRE L HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIETES DEGRADEES.

Ce titre poursuit l'objectif de prévenir les difficultés des copropriétés, de traiter les copropriétés dégradées, de lutter contre l'habitat indigne ou non décent, de lutter contre les marchands de sommeil.

1. Repérer, prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés dégradées

La prévention des difficultés des copropriétés est un enjeu essentiel pour éviter une intervention lourde et onéreuse de la puissance publique lorsque la copropriété a atteint un stade de dégradation irréversible.

Les mesures prévues par la loi s'organisent autour de deux axes majeurs :

- le traitement des copropriétés dégradées ;
- le renforcement de la politique de prévention des dégradations.

La loi instaure un registre d'immatriculation des copropriétés qui comporte l'identité du syndicat, les données financières communiquées après chaque exercice comptable, les données relatives au bâti. Ces informations sont accessibles à l'Etat et aux collectivités locales et leurs groupements. Ce registre sera tenu par un établissement public désigné par décret.

La loi renforce l'information aux acquéreurs de lots de copropriété, crée une fiche synthétique mise à disposition des copropriétaires, regroupant des données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, et oblige à la mention de la surface habitable dans toute promesse de vente.

La loi vise également à améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété, notamment à l'obligation de séparation des comptes, à l'élaboration d'un budget prévisionnel concerté, et à l'instauration d'un fonds de prévoyance pour la réalisation des travaux.

2. Redresser efficacement les copropriétés dégradées

Afin de parvenir à cet objectif, la loi permet une intervention rapide et précoce en abaissant le seuil d'impayé de la copropriété à partir duquel se déclenche la saisine du juge pour désigner le mandataire ad hoc, et en élargissant le nombre de copropriétés pouvant faire l'objet de cette procédure. L'expertise des administrateurs provisoires et des mandataires ad hoc est confortée. Les modalités d'intervention des administrateurs provisoires et des mandataires ad hoc seront fixées par décret.

La réforme de l'administration provisoire élargit, notamment, la possibilité de la saisine du juge en vue de la désignation d'un administrateur provisoire, aux maires, aux présidents d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et aux préfets.

La loi instaure les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCD), dont l'objectif est d'enrayer le processus d'indignité et de dégradation du bâti. Elles peuvent être mises en place à l'initiative de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat. Elles font l'objet d'une convention entre les partenaires. Elles peuvent également instaurer un droit de préemption urbain renforcé.

La loi apporte des modifications à la procédure du plan de sauvegarde qui prend en considération les délégations de compétences et reconcentre son action sur les copropriétés connaissant les difficultés les plus graves (sociales, juridiques et techniques).

3. La lutte contre l'habitat indigne ou non décent

Le logement indigne présente des risques pour la santé et la sécurité de leurs occupants et les difficultés à le résorber rendent nécessaire de renforcer les dispositifs existants et de les simplifier.

3.1 : Transfert des prérogatives en matière de polices spéciales de l'habitat

La loi place l'EPCI au cœur de la lutte contre l'habitat indigne, en le positionnant en tant qu'acteur unique par le transfert des prérogatives en matière de polices spéciales de l'habitat du maire au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat.

Les maires disposent de la faculté de s'opposer à ce transfert par notification dans un délai de 6 mois suivant la date à laquelle les compétences sont transférées. Le président de l'EPCI peut également renoncer au transfert sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité.

Les transferts interviennent à l'expiration des délais d'opposition et de renonciation qui suivent l'élection du président de l'EPCI après la promulgation de la loi.

Le préfet peut déléguer au président de l'EPCI ses prérogatives en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat après avis du directeur de l'ARS. Cette délégation ne peut intervenir qu'auprès de l'EPCI délégataire dès lors que les maires des communes membres ont transféré leurs prérogatives en matière de polices spéciales.

3.2 : Sanctions à l'encontre des marchands de sommeil

La loi renforce la lutte contre les marchands de sommeil. Afin de freiner leurs agissements, la loi prévoit une peine complémentaire d'interdiction d'achat d'un bien immobilier pendant une durée de cinq ans qui peut être prononcée par le juge à l'encontre de personnes faisant l'objet de certaines condamnations pénales.

3.3 : Contraintes à l'encontre des propriétaires défaillants dans l'exécution des travaux

Pour assurer la mise en œuvre effective des mesures et travaux prescrits par arrêté, l'autorité compétente peut mettre en place une astreinte financière progressive dans le temps.

3.4 : Consignation des allocations Logement par les organismes payeurs en cas de logement non décent

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non-décence réalisé par l'organisme payeur, ou par un opérateur habilité, le droit à l'allocation logement est maintenu pour le locataire (durée maxi de 18 mois) mais son versement est différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux de mise en conformité.

3.5 : Régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location

Les communes ou EPCI compétents en matière d'habitat peuvent mettre en place un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location pour leur permettre de mieux connaître le parc locatif sur leur territoire et d'effectuer les contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les marchands de sommeil. La délibération de l'organe exécutif devra mentionner les zones soumises à ce régime et la date d'entrée en vigueur du dispositif (un arrêté fixera le contenu du formulaire-type)

3.6 : Encadrement de la division des locaux à usage d'habitation

La loi introduit différentes mesures sur la division des locaux usage d'habitation. Elle offre la possibilité, aux EPCI compétents en matière d'habitat, d'instaurer un dispositif d'autorisation préalable à la division dans les zones d'habitat dégradé, dans les zones urbaines ou à urbaniser.

TITRE III – AMELIORER LA VISIBILITE ET L'EFFICACITE DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT.

Ce titre traite des dispositions relatives à l'accès au logement et à l'attribution d'un logement social, aux dispositions diverses relatives au parc locatif social, à la réforme de la gouvernance des employeurs à l'effort de la construction, au tiers-financement, à l'élargissement des délégations de compétences,

1. Réformer la gestion des demandes et des attributions de logements sociaux

1.1 : Les mesures concernant l'enregistrement et la gestion de la demande

Le texte comporte des mesures visant à simplifier la procédure de demande de logement social, à renforcer l'information des demandeurs et à améliorer l'efficacité de la gestion des demandes.

Le demandeur dépose un dossier unique valable sur l'ensemble du département. La demande peut être réalisée par voie électronique. Tout demandeur dispose d'un droit à l'information sur les données enregistrées dans le système national (SNE) et sur les étapes du traitement de sa demande.

La loi réaffirme l'obligation pour les organismes bailleurs d'enregistrer dès la signature du bail les attributions de logements sociaux et de radier les demandes en conséquence dans le SNE.

1.2 : Le dispositif de gestion partagée des dossiers et la création d'un service partagé d'accueil et d'information des demandeurs

La loi prévoit la mise en place d'un dispositif de gestion partagée des dossiers de demande de logement social sur le ressort territorial d'un EPCI doté d'un PLH, qui doit avec l'ensemble des acteurs concernés, instaurer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social, ainsi qu'un service d'accueil et d'information des demandeurs de logement. Un décret fixera l'ensemble des modalités d'application de ces dispositions.

Le plan partenarial, auquel sont associées les communes et un représentant des bailleurs sociaux, définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs. Il doit prévoir les modalités d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil des demandeurs de logement.

Les modalités de mise en place et de financement du dispositif de gestion partagée sont fixées par convention.

1.3 : La conférence intercommunale

Tout EPCI doté d'un PLH peut créer une conférence intercommunale du logement qui rassemble tous les acteurs du logement et de l'hébergement. Elle est co-présidée par le préfet et le président de l'EPCI. Cette conférence adopte des orientations sur divers champs telles que les attributions de logements, les mutations sur le patrimoine social, les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif, des personnes déclarées DALO et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain, les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Des conventions seront signées entre l'EPCI et les partenaires de la conférence intercommunale.

2. Les dispositions diverses relatives au parc HLM

2.1 : La révision des loyers (IRL)

A titre dérogatoire, la révision des loyers pratiqués dans le parc social depuis le 1er janvier 2011 et jusqu'au 31 décembre 2013 ne pouvait excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre de l'année précédente. Ce dispositif est reconduit pour trois années supplémentaires jusqu'au 31 décembre 2016.

2.2 : La vente en futur état d'achèvement par les HLM – VEFA inversée

La loi introduit, à titre expérimental pour une durée de 5 ans, la possibilité donnée aux organismes HLM de vendre des logements neufs à des personnes privées. Ce mécanisme dit « VEFA inversée » poursuit l'objectif de mixité sociale dans un programme de construction de logements sociaux. Ces logements devront être réalisés sur des terrains acquis dans le cadre de la loi du 18 janvier 2014 (mobilisation du foncier public). Leur vente sera soumise à l'autorisation du préfet et répondre aux critères qui seront définis par décret.

2.3 : La vente de logements HLM dans les immeubles collectifs

Le CCH définit strictement les conditions de vente des logements HLM acquis ou construits depuis plus de 10 ans par les organismes bailleurs. La loi ajoute une condition supplémentaire pour les logements des immeubles collectifs. Seuls seront cessibles les logements HLM répondant aux normes de performance énergétique fixées par décret. Cette condition est exclue lorsque l'acquéreur est un autre organisme HLM, une SEM ou un organisme bénéficiant de l'agrément maîtrise d'ouvrage.

2.4 : Le rattachement des OPH

Dans un contexte de développement de l'intercommunalité, la loi prévoit le rattachement de l'OPH communal à l'EPCI compétent en matière d'habitat :

- à compter du 1er janvier 2017, lorsque la commune est membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat,
- dans un délai de 4 ans, à partir de la prise de la compétence habitat par l'EPCI.

La loi prévoit également le rattachement d'un OPH à un seul département dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi et au plus tard avant le 1er janvier 2017.

Le département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'OPH se prononce sur le rattachement et en définit les modalités dans un délai de trois mois à compter de sa saisine par le préfet de région.

3. La gouvernance Action Logement et PEEC

La loi ALUR restaure le système de gestion contractuelle entre l'Etat et Action Logement quant à l'emploi des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction. Cette contractualisation prendra la forme d'une convention quinquennale, publiée au JO, entre l'UESL et l'Etat. Elle s'imposera à tous les associés collecteurs. Par ailleurs, la loi renforce l'UESL dans ses missions de tête de réseau des collecteurs. Dans le cadre des attributions réalisées par le CIL, la mobilisation des contingents Action Logement peut être orientée au profit des populations prioritaires. Un accord sera passé avec le préfet.

L'Agence Nationale du Contrôle du Logement Social (ANCOLS), qui sera créée au 1er janvier 2015, est issue de la fusion de la MIILOS et de l'ANPEEC. Ses missions sont triples :

- mission de contrôle assortie d'un pouvoir de gestion des suites et proposition de sanctions sur le secteur du logement social et de la PEEC ;
- mission d'évaluation de l'action des organismes du logement social et de la PEEC au titre de leurs missions d'intérêt général ;
- mission de production et de diffusion des données statistiques sur la participation des employeurs à l'effort de construction.

4. Le tiers-financement

La loi définit le principe du tiers financement en matière de rénovation énergétique, et les conditions dans lesquelles les sociétés peuvent offrir ce service. Le périmètre des prestations couvertes par le service du tiers-financement sera fixé par décret.

5. L'élargissement des délégations de compétence en matière de politique du logement

La loi ALUR introduit une disposition complémentaire pour les EPCI sollicitant une délégation de compétences des aides à la pierre. Conclue pour une durée de 6 ans renouvelable, la convention peut être prorogée par avenant d'un an si l'EPCI dispose d'un PLH exécutoire ou prend une délibération engageant un nouveau PLH.

De plus, les délégataires des aides à la pierre peuvent solliciter une délégation optionnelle portant sur la garantie du droit à un logement décent (DALO) et les contingents préfectoraux (tout ou partie), sur la mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire, et de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement.

Par ailleurs, la loi précise que les PLH doivent prévoir des actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant (public et privé), les actions à destination des copropriétés en difficulté (actions de prévention et d'accompagnement), par l'inscription dans le PLH, des OPAH, des opérations de requalification des copropriétés dégradées et des actions de lutte contre l'habitat indigne.

Enfin, sous réserve de l'accord du représentant de l'Etat, le PLH, au terme de six ans, peut être prorogé pour une durée maximale de deux ans, lorsque l'EPCI s'est engagé dans un nouveau PLH. En cas de modification de périmètre d'un EPCI, cette disposition reste applicable, le nouvel EPCI reprenant alors les orientations et le programme d'actions des PLH existants.

TITRE IV – MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové comporte de nombreuses modifications des règles d'urbanisme avec l'objectif de faciliter et accroître l'effort de construction de logements tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Les mesures concernent notamment la suppression du coefficient d'occupation des sols, la fin des Plans d'Occupation des Sols, le transfert de la compétence PLU aux intercommunalités, sauf en cas de minorité de blocage, et de nouvelles règles concernant la reconversion des sols pollués.

1. Densification en zone urbaine

La loi comprend des mesures pour renforcer la densification en zone urbaine et pouvoir construire davantage là où les besoins sont les plus criants. Pour faciliter notamment la densification des quartiers pavillonnaires, la loi supprime la disposition de la loi Urbanisme et Habitat de 2003 qui permet au plan local d'urbanisme (PLU) de fixer une taille minimale de terrain, ainsi que le coefficient d'occupation des sols (COS). Pour les lotissements, la subdivision des lots sera facilitée. La loi entend aussi moderniser le droit de préemption pour mobiliser des gisements fonciers via les intercommunalités.

2. Lutter contre l'artificialisation des sols

La loi vise à donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Elle compte ainsi favoriser le reclassement en zones naturelles des anciennes zones à urbaniser. Pour veiller au juste dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation, la loi Alur impose deux nouvelles dispositions :

- une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone 2AU doit produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction ;
- les zones classées 2AU qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de 9 ans seront considérées comme zones naturelles ou agricoles. Elles ne pourront donc plus être ouvertes à l'urbanisation, sauf à engager une procédure de révision du PLU.

La loi élargit le champ d'intervention des commissions départementales de consommation des espaces agricoles (CDCEA) dans le cadre d'un renforcement du dispositif de lutte contre l'étalement urbain. En particulier, la CDCEA donne désormais un avis conforme sur les délibérations motivées des conseils municipaux visant à déroger au principe d'inconstructibilité en dehors des parties actuellement urbanisées.

3. Moderniser les documents de planification urbaine

La loi clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme en renforçant le rôle intégrateur du SCoT. Le PLU se référant à ce document sera juridiquement sécurisé.

Elle crée des nouvelles obligations pour le SCoT :

- une identification des zones où le PLU devra réaliser l'analyse du potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ;
- un diagnostic agricole du territoire, qui complète le diagnostic économique ;
- la prise en compte des temps de déplacement pour fixer les objectifs du projet d'aménagement du SCoT ;
- le document d'aménagement commercial (DAC) du SCoT est supprimé. Son contenu est replacé dans le document d'orientation et d'objectifs, qui précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

La loi prévoit également un durcissement de la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT, en restreignant les possibilités de dérogations. La dérogation, qui était le principe, devient l'exception. Les motifs de refus de la dérogation sont largement étendus, puisque l'avis du préfet doit tenir compte de la protection des espaces naturels et agricoles, de la préservation des continuités écologiques, de la

modération de la consommation d'espace, des déplacements et de la mixité fonctionnelle. Le projet communal ne sera plus évalué au regard des inconvénients excessifs produits sur les communes voisines.

Concernant le PLU, plusieurs articles modifient son contenu. Il intégrera désormais une analyse du potentiel de densification, et de mutualisation des espaces de stationnement. Le PADD devra fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

La possibilité de fixer une taille minimale de terrain, ainsi qu'un coefficient d'occupation des sols (COS), est supprimée. Enfin, des dispositions particulières favorisent la protection de la « trame verte et bleue » dans le PLU (coefficient de biotope).

Pour encourager les collectivités à se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU), le texte met fin aux plans d'occupation des sols (POS). La loi précise aussi qu'en l'absence de transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc et le territoire qu'il couvre se voit appliquer le règlement national d'urbanisme (RNU).

La conformité à la loi engagement national pour l'environnement du 12 août 2010 dite « Grenelle 2 » est requise pour le 1^{er} janvier 2017. La loi ALUR a prolongé d'un an le délai initial.

4. Favoriser les PLU intercommunaux

La disposition la plus emblématique, qui a donné lieu aux débats les plus animés au Parlement, est celle instaurant le transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités, selon des modalités revues au fil des discussions, jusqu'au compromis final trouvé en commission mixte paritaire. Le transfert doit donc intervenir au terme d'un délai de trois ans suivant la promulgation de la loi mais ce transfert peut être reporté si une minorité de blocage rassemblant 25% communes représentant au moins 20% de la population d'une communauté est réunie. Une clause de revoyure prévoit que le conseil communautaire et les communes délibèrent sur le transfert de compétence au niveau intercommunal à chaque fois qu'il est renouvelé (un transfert volontaire entre chaque renouvellement reste également possible, selon ces nouvelles modalités). Avant le délai de trois ans prévu par la loi, les modalités de transfert de compétences actuellement prévues par le code général des collectivités territoriales demeurent.

Pour faciliter l'élaboration des futurs plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), le texte rend aussi facultative l'intégration des plans locaux de l'habitat et des plans de déplacement urbain dans le PLUi.

5. Schémas des carrières : place aux schémas régionaux

D'un échelon départemental, la planification des schémas de carrière va passer au plan régional. Ces schémas établiront un lien plus net entre gestion environnementale du site et aménagement du territoire. La loi introduit le **schéma régional des carrières** dans la hiérarchie des normes de l'urbanisme, en prévoyant un rapport de prise en compte entre le ScoT et le schéma, ainsi qu'un rapport de compatibilité avec les SDAGE. La révision des schémas des carrières devra intervenir sous 5 ans.

6. Nouvelle vague de compétences aux collectivités en matière d'autorisation d'urbanisme

a) Compétence de délivrance des autorisations : Les maires des communes qui se doteront d'une carte communale après promulgation de la loi, prendront désormais la responsabilité de la délivrance des actes au nom de la commune (Maire au nom de la commune au lieu de Maire au Nom de l'Etat). Pour les cartes communales approuvées avant la loi, le transfert de la compétence automatique au profit des maires n'interviendra qu'à compter du 01/01/2017 sauf si le conseil municipal souhaite anticiper sa prise de compétence.

b) Compétence instruction des actes : abaissement du seuil démographique de mise à disposition de l'Etat pour l'instruction des actes d'urbanisme

A compter du 1er juillet 2015, les communes appartenant à un EPCI de plus de 10 000 habitants (au lieu de 20 000 habitants actuellement) ne bénéficieront plus de la mise à disposition gratuite de l'État pour l'instruction de leurs autorisations d'urbanisme.

7. Renforcer les outils fonciers

La loi renforce l'ingénierie foncière. Après les territoires industriels et en mutation, et les territoires tendus en matière de logement, le gouvernement souhaite doter l'ensemble des territoires, autant que nécessaire, d'établissements publics fonciers (EPF) d'Etat et/ou locaux. Le texte définit pour les EPF locaux des missions et objectifs similaires à ceux des EPF d'Etat, afin d'inscrire leur action au service de la production de logements, de la lutte contre l'étalement urbain et de la promotion du développement durable.

8. Réformer l'urbanisme commercial

La loi soumet à autorisation d'exploitation commerciale la localisation des « drive ». Pour mettre un coup d'arrêt au développement de friches commerciales, la loi crée, pour les porteurs de projets d'équipements commerciaux, une obligation d'organiser la remise en état du terrain ou de traiter une friche. Afin de limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols, la superficie des parcs de stationnement des équipements commerciaux est plus strictement limitée. Alors que le code de l'urbanisme fixe actuellement un plafond équivalent à 1,5 fois la surface bâtie, la loi divise par deux ce plafond.

9. Traiter les sites et sols pollués

La loi vise à améliorer l'information des populations sur la pollution des sol, à encourager l'engagement des acteurs publics et privés dans le redéploiement des friches industrielles vers un usage résidentiel, à opérer une clarification des responsabilités des acteurs et établir un cadre sécurisé pour la réhabilitation des friches et à concourir au développement d'entreprises spécialisées dans le traitement des sites et sols pollués.