



par M^e Nicolas Blanchon, notaire

Les nouvelles règles d'urbanisme de la loi Alur

Le Parlement a adopté définitivement, jeudi 20 février, par un ultime vote du Sénat, le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur). Garantie universelle des loyers (GUL) et encadrement des loyers figurent parmi les articles les plus controversés, avec le transfert des PLU aux intercommunalités, moins médiatique mais plus emblématique pour les élus locaux, au point de constituer le principal point de désaccord entre les deux chambres.

Co-élaboration du PLUI

« Le PLU sera intercommunal, sauf si les communes estiment qu'elles n'y sont pas prêtes », a déclaré la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, Cécile DUFLOT.

Le texte adopté prévoit donc le transfert du PLU à l'intercommunalité sauf si 25 % des communes représentant 20 % au moins de la population s'y opposent. Le document sera co-élaboré par les maires et l'intercommunalité grâce à plusieurs mécanismes : une conférence des maires, organisée par délibération en début de procédure, une clause de revoyure en cas de refus après chaque élection municipale et un vote aux deux tiers des suffrages exprimés en fin de processus d'écriture.

Sur le plan environnemental, les terres agricoles et naturelles seront mieux protégées puisque plusieurs mesures lutteront contre l'artificia-

lisation des sols tandis que le PLUI permettra de contenir l'étalement urbain. Des dispositions favoriseront la rénovation thermique et la lutte contre les passoires thermiques.

Entrée en vigueur en septembre

Les premières mesures prévues par la loi Alur devraient entrer en vigueur en septembre, a indiqué Cécile DUFLOT.

Les premiers décrets d'application seront publiés « avant l'été », notamment en ce qui concerne le bail type et la régulation des professionnels de l'immobilier (honoraires en particulier), a ajouté la ministre lors d'une conférence de presse.

« En ce qui concerne l'encadrement des loyers, (...) la mise en œuvre effective se fera entre la rentrée et la fin de l'année », a-t-elle indiqué, précisant que ce devrait être « à l'automne » pour l'Île-de-France et « la fin de

l'année » pour le reste des territoires, où la situation est tendue sur le marché locatif. L'objectif étant que la loi soit effective dès cette année. Par ailleurs, la ministre a précisé que l'action du gouvernement allait se poursuivre en matière de construction, avec l'objectif de 500 000 logements neufs par an, de mise en place du plan de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale ainsi que de transition écologique.

Les principales mesures du projet de loi Alur

Encadrement des loyers

- Dans les zones « tendues », les préfets fixeront chaque année par décret un loyer médian de référence majoré de 20 %, au-delà duquel le propriétaire ne pourra pas aller, mais aussi un loyer plancher (inférieur de 30 % au loyer médian) en deçà duquel il pourra demander une hausse.
- Un « complément de loyer excep-

tionnel » pourra s'ajouter au loyer de base pour des logements particulièrement bien situés ou confortables, mais le locataire pourra le contester auprès de la commission départementale de conciliation.

Garantie universelle

- Une garantie universelle des loyers (GUL), gratuite et publique, sur l'ensemble du parc privé, protégera, d'ici au 1^{er} janvier 2016, les propriétaires des impayés, pendant une durée de dix-huit mois dans la limite d'un loyer médian local. Mais les propriétaires auront le droit de préférer le recours à la caution.
- Coût estimé par la ministre : 420 millions d'euros en année pleine, financé par des économies sur des dépenses actuelles de l'État, des organismes HLM et des collectivités territoriales.

Relations locataires-propriétaires

- Modèles types d'état des lieux et de bail, définis par décret, avec mention du loyer médian de référence et du loyer appliqué au locataire précédent.
- Délai de préavis pour quitter son logement ramené à un mois dans les zones tendues.
- Le dépôt de garantie sera rendu dans un délai d'un mois, au lieu de deux, s'il n'y a pas de réserves dans l'état des lieux. Sa rétention abusive par le bailleur sera sanctionnée par une pénalité, par mois de retard, de 10 % du dépôt.
- Les marchands de listes ne devront proposer que des logements dont ils ont l'exclusivité.
- Encadrement accru des ventes à la découpe, avec notamment une protection des locataires âgés.
- Encadrement de la location de meublés de tourisme.
- Création de commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, alertées systématiquement

sur des situations d'expulsion.

- Statut de la colocation, avec encadrement des contrats multiples (entre le propriétaire et chacun des colocataires).
- Les frais d'agence seront à la charge du propriétaire sauf ceux pour la rédaction du bail, l'état des lieux, la visite du logement et la constitution du dossier du locataire, qui seront partagés avec ce dernier.

Réforme des copropriétés et des professions de l'immobilier

- En dehors du forfait annuel pour la gestion courante, les syndicats 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 qu'ils ont en charge.
- Possibilité de réaliser un diagnostic technique global dans chaque copropriété, permettant le cas échéant d'élaborer un plan pluriannuel de travaux financé par un fonds de prévoyance.
- Encadrement des résidences à temps partagé (multipropriété).
- Reconnaissance des habitats participatifs (sous forme de sociétés ou de coopératives) permettant à des particuliers de concevoir ensemble un projet de construction ou d'acquisition d'un immeuble où ils logeront.
- Contrôle du respect de la déontologie des professionnels de l'immobilier.

Habitat indigne et logement social

- Délai de grâce maximal pour quitter les lieux après une décision d'expulsion, porté à trois ans pour tenir compte d'un « recours Dalo ».
- Les marchands de sommeil déjà condamnés pour habitats indignes seront interdits d'achats de biens immobiliers destinés à la location pendant cinq ans.



Chambre des notaires
de l'Isère

Agenda

Les notaires sont présents au Salon de l'immobilier d'Alpexpo, à Grenoble, du 21 au 23 mars.

- Conférence : les prix de l'immobilier dans le Nord-Isère, lundi 14 avril, à 18 heures, à l'Institution Robin, place Saint-Pierre, à Vienne. Sur invitation. 04 76 84 06 09.
- Publication officielle de l'Observatoire de l'immobilier des notaires, à télécharger sur <http://chambre-38.notaires.fr>

- Le propriétaire d'un logement indigent qui, à compter de la promulgation de la loi, refusera d'engager des travaux malgré les injonctions des pouvoirs publics, devra payer une astreinte de 1 000 euros par jour de retard.
- Le demandeur de logement social n'aura qu'un dossier unique à remplir, même s'il fait des demandes dans plusieurs départements.
- Maintien du dispositif spécifique de domiciliation des demandeurs d'asile.

Règles d'urbanisme

- Élaboration des plans locaux d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité et non plus de la commune. Mais ce transfert ne pourra intervenir si un quart des communes représentant au moins 20 % de la population s'y oppose.
- Suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) et de la taille minimale des terrains constructibles.
- La construction dans d'anciennes zones industrielles devra être précédée d'une étude sur leur état de pollution. ■