

# LOI ALUR

## Présentation des principales mesures

# RAPPORT LOCATAIRES - BAILLEURS

Qu'est-ce qui va changer ?

Quelles conséquences pour les acteurs  
de l'habitat ?

## ENCADREMENT DES LOYERS

- **Dans 28 agglomérations** (de plus de 50 000 hab.) où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (zones « tendues »)
- **Le préfet** y fixera chaque année un loyer médian de référence
- **Le Grand Nancy n'est pas concerné**

## GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

- **Dispositif gratuit** couvrant les propriétaires des impayés pendant 18 mois (à hauteur de la médiane des loyers pratiqués dans le territoire)
- **Non obligatoire** : le propriétaire peut toujours demander une caution
- **Entrée en vigueur en 2016**

## FRAIS D'AGENCE

- **Le locataire payera** : rédaction du bail, visites, constitution du dossier et état des lieux
- **Le propriétaire payera** : les frais de mise en location
- **Des modèles types** de bail et d'état des lieux (établis par décret)
- **Pièces justificatives** à fournir par le locataire : un décret à venir les précisera
- **Préavis de départ** : réduit à 1 mois en zones tendues

# COPROPRIÉTÉS

Qu'est-ce qui va changer ?

Quelles conséquences pour les acteurs  
de l'habitat ?

## DROIT DES COPROPRIÉTÉS

- **Immatriculation** de la copropriété dans un registre national
- **Amélioration de l'information** des acquéreurs (dans les annonces immobilières, à l'achat, etc.)
- **Création d'un fonds** de prévoyance travaux sur compte bancaire séparé
- **Possibilité de faire un diagnostic** complet tous les 10 ans
- **Assouplissement des règles de majorité**

## RÉMUNÉRATION DES SYNDICS

- **Encadrement des tarifs** avec une forfaitisation

## COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS

- **Déclenchement de la saisine d'un juge** à partir d'un seuil de 15 % d'impayés au lieu de 25 %
- **Renforcement des moyens d'actions des collectivités via les EPF**
- **Possibilité de mener des opérations de requalification** de copropriétés très dégradées

# DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Qu'est-ce qui va changer ?

Quelles conséquences pour les acteurs  
de l'habitat ?

## SIMPLIFICATION DE LA DEMANDE

- **Dossier unique de demande**
- **Enregistrement par voie électronique** dans le SNE (système national d'enregistrement)

## INFORMATION DU DEMANDEUR

- **Obligation d'informer** les demandeurs des étapes du traitement de la demande
- **Possibilité d'expérimenter** un système de « cotation de la demande » et de la « location choisie »

## GESTION PARTENARIALE DE LA DEMANDE

- **Dans les EPCI** ayant un PLH approuvé
- **Mise en commun des informations** : demandes, pièces, évolution du dossier, etc.

## PLAN PARTENARIAL DE GESTION ET D'INFORMATION

- **Définit les orientations** permettant la gestion partagée de la demande, peut fixer le délai maximal dans lequel le demandeur doit être reçu
- **Création d'une CIL du logement** pour adopter des orientations en matière d'attribution de logements sociaux

# DÉVELOPPEMENT URBAIN

Qu'est-ce qui va changer ?

Quelles conséquences pour les acteurs  
de l'habitat ?



## PLU INTERCOMMUNAL

- **Pour les CU et les métropoles** : déjà en vigueur, date limite d'approbation du PLUi décalée au 01/01/2017
- **Pour les CA et les CC** : PLUi obligatoire mais minorité de blocage (1/4 des communes représentant 20 % de la population)
- **Possibilité d'un « PLU 3 en 1 »** (fusion du PLU, PLH et PDU) (pas d'obligation)
- **Suppression des POS** et transformation en PLU avant le 31 déc. 2015
- **Nouvelles modalités d'évaluation du PLU**

## INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE

- **Baisse du seuil** de mise à disposition gratuite des services déconcentrés de l'État : les communes appartenant à un EPCI de plus de 10 000 hab. ne pourront plus en bénéficier
- **À partir de juillet 2015**

## HABITAT PARTICIPATIF

- **Reconnaissance juridique** : le PLU pourra préciser les terrains où cet habitat est autorisé
- **Création de 2 formes** de sociétés d'habitat participatif

## DENSIFICATION ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN