



Loi ALUR : 2 ans de mise en œuvre pour l'accès au logement et la construction durable



Mercredi 23 mars 2016

Contact presse

Ministère du Logement et de l'Habitat durable
55 rue Saint-Dominique – 75007 PARIS - 01 44 49 8913
www.logement.gouv.fr

EDITO D'EMMANUELLE COSSE



A l'occasion du deuxième anniversaire de la promulgation de la loi ALUR, j'ai souhaité dresser un bilan d'étape de sa mise en œuvre. Par son ampleur comme par ses ambitions, elle est porteuse, dans la lignée de la loi SRU il y a 15 ans, de grandes avancées pour l'égalité, la cohésion sociale et l'accès au logement. Il est donc important d'évaluer ses apports déjà sensibles comme le chemin qui reste à parcourir pour une pleine application.

La loi ALUR vise trois objectifs majeurs :

- réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives,
- favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables,
- développer l'innovation et la transparence.

Pour **promouvoir l'accès au logement**, la loi agit sur deux leviers majeurs, désormais en vigueur :

- d'une part, le **développement de l'offre de logement**, notamment en favorisant la **densification urbaine**, en facilitant la **mobilisation des gisements fonciers** et en **modernisant les outils de planification** ; de ce point de vue, le **transfert de la compétence PLU aux intercommunalités favorisera la solidarité et la mixité** à une échelle de territoire plus adaptée ;

- d'autre part, un **équilibre dans les relations entre propriétaires, locataires et professionnels de l'immobilier**. Ainsi, les dispositifs de **prévention des expulsions locatives** sont renforcés et les **passerelles entre hébergement et logement facilitées** ; le contrat-type de location et l'encadrement des honoraires de location protègent le locataire ; la **lutte contre l'habitat indigne** et le **traitement des copropriétés dégradées** disposeront d'outils coercitifs ou incitatifs renouvelés.

Mais par ailleurs, **les propriétaires disposent avec la loi ALUR d'un cadre plus clair** avec le contrat type syndic ou l'obligation de compte séparé pour les copropriétés. Enfin **les professionnels de l'immobilier verront leur profession mieux régulée et structurée** par le code déontologie ou l'obligation de formation continue.

Enfin, la loi fait place **à l'innovation et à la transparence dans le domaine de l'habitat**. De nouvelles formes d'habitat sont reconnues, notamment l'habitat participatif. Par ailleurs, plusieurs dispositions visent à **améliorer la transparence du logement social**, fortement attendues s'agissant du traitement des demandes et des attributions.

Si la loi a rendu immédiatement applicables de nombreuses mesures, d'autres nécessitent, pour entrer en vigueur, des textes réglementaires. Ainsi, 108 mesures, réparties en 48 décrets d'application, sont d'ores et déjà entrées en vigueur.

Il nous faut toujours avancer en direction de l'accès pour tous à un logement abordable et du développement d'un habitat durable, en équilibre avec l'environnement. C'est pour cela que je poursuivrai activement la mise en œuvre de la loi ALUR, avec la publication de nouveaux décrets couvrant une soixantaine de mesures.

Nous serons alors parvenus au déploiement quasi-intégral de cette grande loi.

SOMMAIRE

Accéder au logement : répondre à la diversité des besoins	7
Des contrats de location clarifiés	7
▶ Réduire à 1 mois le préavis de départ	7
▶ Etablir un modèle type de contrat de location	7
▶ Aligner le droit des PACsés sur ceux des époux.....	7
▶ Fixer les modalités de l'état des lieux	7
▶ Lister les pièces justificatives en vigueur	7
▶ Fournir les diagnostics techniques de sécurité	8
▶ Encadrer les honoraires de location	8
▶ Garantir un minimum de mobilier dans les locations meublées.....	8
▶ Clarifier le statut des meublés de courte durée	8
▶ Assurer un remboursement plus rapide du dépôt de garantie	9
▶ Protéger le locataire en cas de congé pour vente ou reprise	9
Mieux accéder au logement social.....	9
▶ Développer l'offre de logements abordables grâce à la loi SRU et à l'intermédiation locative.....	9
▶ Développer des services en ligne pour faciliter la demande de logement social et mieux informer le demandeur.....	10
▶ L'attribution de logements sociaux	10
▶ Créer une Agence nationale de contrôle du logement social	11
▶ Retrouver des relations partenariales avec Action Logement pour la définition des emplois de la PEEC	11
▶ Offrir une garantie de loyer pour faciliter l'accès au logement des jeunes et des salariés précaires	11
▶ Donner un statut aux résidences universitaires	12
Accompagner les personnes défavorisées.....	12
▶ Prolonger la trêve hivernale jusqu'au 31 mars	12
▶ Créer un comité régional de l'habitat et de l'hébergement	12
▶ Prévenir les expulsions locatives	12
▶ Renforcer la mise en réseau des structures d'hébergement et d'insertion	13
▶ Assurer une meilleure participation, information et échange des données des personnes prises en charge	13
Développer des formes d'habitat alternatives.....	14
▶ Créer un statut d'habitat participatif.....	14
▶ Reconnaître l'habitat léger démontable et non mobile	14
Piloter et choisir l'aménagement de la ville durable.....	15
Une bonne gouvernance de l'urbanisme.....	15
▶ Mieux coordonner les échelles communales et intercommunales	15
▶ Favoriser la mise en place de documents intercommunaux.....	15
▶ Inciter au renouvellement des documents d'urbanisme pour mieux prendre en compte l'enjeu développement durable.....	15
▶ Lutter contre l'étalement urbain	16

▶ Favoriser l'action foncière	16
▶ Favoriser la construction de logements.....	16
▶ Améliorer la participation du public dans les procédures d'urbanisme	17
Des loyers encadrés.....	17
▶ Contenir l'évolution annuelle des loyers.....	17
▶ Mettre en place des observatoires des loyers.....	17
▶ Cibler l'encadrement des loyers dans les zones à forte tension	17
Favoriser la rénovation pour des logements plus confortables et plus sobres/économés.....	19
Prendre en compte la situation des copropriétés.....	19
▶ Rendre obligatoire un fonds travaux dans les copropriétés.....	19
▶ Mettre en place des opérations de requalification des copropriétés dégradées	19
▶ Mieux connaître les situations des copropriétés	19
▶ Renforcer la procédure d'administration provisoire	20
▶ Développer le tiers financement pour la rénovation énergétique de logements	20
▶ Améliorer la performance énergétique des logements vendus par les organismes HLM.....	20
Lutter contre l'habitat indigne.....	21
▶ Contraindre les propriétaires à rénover les logements indignes en location	21
▶ Indemniser le locataire en cas de travaux de plus de 21 jours	21
▶ Consigner les allocations de logement au détriment du propriétaire	21
▶ Lutter contre les marchands de sommeil.....	21
▶ Contrôler la qualité par des déclarations et autorisations de mise en location	22
▶ Créer un permis de diviser	22
Des règles plus claires pour des relations apaisées et équilibrées	23
Donner des règles claires aux professions immobilières.....	23
▶ Créer une instance de régulation des professions immobilières	23
▶ Adopter un code de déontologie des professions immobilières	23
▶ Contrôler les activités de transaction et de gestion immobilières	23
▶ Simplifier la délivrance de la carte professionnelle	23
▶ Favoriser la montée en compétence des professionnels	24
▶ Encadrement des marchands de liste.....	24
La gestion des copropriétés	24
▶ Clarifier les contrats et la facturation des syndicats	24
▶ Plafonner l'état daté et les honoraires perçus par le syndic au titre du recouvrement d'une créance	24
▶ Permettre aux copropriétaires et aux occupants un meilleur accès aux informations de la copropriété.....	25
▶ Rendre obligatoire l'ouverture d'un compte séparé	25
▶ Rendre obligatoire l'assurance de responsabilité civile pour les copropriétaires et les syndicats	25
▶ Réaliser un diagnostic technique global de la copropriété	25
▶ Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété.....	25

Accéder au logement : répondre à la diversité des besoins

Des contrats de location clarifiés

▶ Réduire à 1 mois le préavis de départ

En vigueur

Pour quitter son logement, le délai de préavis imposé au locataire est réduit à un mois en zone tendue. Ailleurs, l'application du préavis réduit doit être justifiée par le locataire s'il est dans l'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile.

Sur tout le territoire, cette réduction de délai s'applique aussi aux locataires de logements sociaux et aux bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé.

[Décret du 1^{er} août 2014](#) pour définir la zone tendue

▶ Etablir un modèle type de contrat de location

En vigueur

Pour sécuriser les parties, le contrat de location doit être rédigé selon un modèle type avec des mentions obligatoires, arrêté par décret. Doivent par exemple figurer : le nom du locataire, les équipements, le montant et la description des travaux effectués depuis le départ du précédent locataire, le montant du loyer de référence dans la zone où est situé le logement si le logement est situé dans une agglomération où les loyers sont encadrés, et le montant du loyer du précédent locataire.

[Décret du 29 mai 2015](#)

▶ Aligner le droit des PACsés sur ceux des époux

En vigueur

Le régime du PACS est aligné sur celui des époux en matière de droit au bail d'un logement. De même que pour des époux, si les deux partenaires le demandent conjointement, le bail est réputé appartenir à l'un et à l'autre. De même, en cas de décès d'un des partenaires, le co-titulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci, sauf s'il y renonce expressément.

▶ Fixer les modalités de l'état des lieux

2^e trimestre 2016

Pour diminuer le risque de contentieux, la comparaison entre les états de lieux d'entrée et de sortie est facilitée. Le décret en définit les modalités d'élaboration et prévoit un parallélisme des formes entre l'état de lieux d'entrée et de sortie. Un exemplaire signé de l'état des lieux est remis à chacune des parties.

▶ Lister les pièces justificatives en vigueur

En vigueur

La liste exhaustive des pièces justificatives exigibles du locataire et de son garant est arrêtée par décret. Elle remplace la liste des pièces que le bailleur ne pouvait exiger au candidat locataire. L'exigence de pièces non prévues par le décret peut être punie d'une amende pouvant aller jusqu'à 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale.

[Décret du 5 novembre 2015](#)

► Fournir les diagnostics techniques de sécurité

2^e trimestre 2016

Pour évaluer les risques d'atteinte à la sécurité, le diagnostic technique remis par le propriétaire au locataire est complété par :

- une copie de l'état d'absence ou de présence d'amiante ;
- un état de l'installation d'électricité et de gaz.

Leur contenu est arrêté par décret.

Si le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, le bailleur reste tenu de transmettre au locataire un état des risques naturels et technologiques.

► Encadrer les honoraires de location

En vigueur

Depuis le 15 septembre 2014, les honoraires d'agence pour une location sont plafonnés et mieux répartis entre propriétaire et locataire.

Le propriétaire prend en charge les frais relatifs à la mise en location de son bien à l'exception de quatre prestations dont la prise en charge est partagée entre les parties : l'organisation de la visite, la constitution du dossier, la rédaction du bail et l'établissement de l'état des lieux d'entrée. Pour ces prestations, la part payée par le locataire :

- est plafonnée entre 11 €/m² et 15 €/m² (dont 3 €/m² pour l'état des lieux) selon la situation géographique ;
- ne peut être supérieure à celle payée par le propriétaire.

[Décret du 1^{er} août 2014](#)

► Garantir un minimum de mobilier dans les locations meublées

En vigueur

Pour établir une meilleure définition de la location meublée et garantir un niveau de prestation, la liste des éléments minimum que doit comporter le mobilier est définie par décret. Par exemple, la cuisine doit au moins être équipée de plaques de cuisson, d'un réfrigérateur et d'un four à micro-ondes.

[Décret du 31 juillet 2015](#)

► Clarifier le statut des meublés de courte durée

En vigueur

La définition de la location meublée de courte durée, notamment touristique, est clarifiée. Elle permet la location meublée de courte durée sans autorisation préalable pour les propriétaires ou locataires dont c'est la résidence principale (pour ces derniers, l'autorisation du propriétaire est toutefois nécessaire). Dans les autres cas, la location meublée de courte durée constitue un changement d'usage, et doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans les communes de plus de 200 000 habitants et celles des départements de petite couronne, ce changement d'usage doit faire l'objet d'une autorisation préalable, voire d'une compensation. Ces communes peuvent toutefois, depuis la loi ALUR, définir des zones avec un régime d'autorisation temporaire en fonction d'un certain nombre de critères. Les intermédiaires qui permettent ces mises en location contre rémunération sont par ailleurs tenues d'informer le loueur des obligations ci-dessus.

▶ **Assurer un remboursement plus rapide du dépôt de garantie**

En vigueur

Au moment de la fin du bail et de la sortie des lieux, si l'état des lieux est conforme à celui de l'entrée dans le logement, le propriétaire-bailleur a deux mois, à compter de la remise des clés, pour restituer le dépôt de garantie au locataire sortant.

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué au locataire dans les deux mois suivant la remise des clés, le montant dû au locataire est majoré de 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle. Cette majoration n'est pas due si l'ancien locataire n'a pas transmis sa nouvelle adresse.

▶ **Protéger le locataire en cas de congé pour vente ou reprise**

En vigueur

Les droits des occupants d'un logement sont renforcés dans le cas où le propriétaire déciderait de vendre juste après l'avoir acquis :

- Le congé pour vente n'est désormais autorisé qu'à compter du premier renouvellement du bail en cours suite à l'acquisition du bien, ce qui protège le locataire pendant au moins 3 ans : si le terme du contrat en cours est fixé plus de 3 ans après la date d'acquisition, le propriétaire peut donner congé au terme du contrat de location en cours ; s'il intervient avant 3 ans, le bailleur ne peut revendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat en cours.

- Le congé pour reprise : le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de la reprise du logement et mentionner la nature du lien existant entre le futur bénéficiaire du logement et lui. En outre, après acquisition du bien, le congé pour reprise peut se produire soit au terme du bail si celui-ci intervient plus de deux ans après l'acquisition, soit dans un délai de deux ans après l'acquisition.

Par ailleurs, la protection des personnes âgées de plus de 65 ans sous plafond de ressources, ou bien les locataires hébergeant une personne âgée de plus de 65 ans, sous condition de ressources, a été renforcée dans le cadre du congé pour vente ou reprise.

Mieux accéder au logement social

▶ **Développer l'offre de logements abordables grâce à la loi SRU et à l'intermédiation locative**

En vigueur

Dans le cadre du dispositif SRU, des mesures sont prises pour développer l'intermédiation locative et pallier la pénurie de l'offre à laquelle sont confrontées les personnes les plus fragiles. Depuis 2002, une pénalité financière est appliquée aux communes déficitaires au regard de la loi SRU pour participer au financement du logement social partout en France. Ces communes ont désormais la possibilité de déduire de ces pénalités prélevées par l'État, leurs dépenses engagées en faveur de l'intermédiation locative, pour loger des personnes défavorisées dans le parc privé et prendre part à l'effort de solidarité nationale. Le décret précise la nature des dépenses concernées, les conditions de leur déductibilité et fixe un plafond par logement.

[Décret du 30 décembre 2015](#)

► **Développer des services en ligne pour faciliter la demande de logement social et mieux informer le demandeur**

En vigueur

Depuis le 7 avril 2015, le site www.demande-logement-social.gouv.fr permet de déposer une demande de logement social en ligne, de la suivre et d'assurer son renouvellement. Le site donne aussi accès à un annuaire des guichets auxquels les demandeurs peuvent s'adresser et aux chiffres clés du logement social de chaque commune. Ces fonctionnalités facilitent les démarches des demandeurs de logement social et contribuent à moderniser l'accès aux services publics.

Le « dossier unique numérique du demandeur » est en cours d'expérimentation dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais. Le demandeur peut y ajouter lui-même ses pièces justificatives comme sa pièce d'identité ou son avis d'imposition. Enregistrées dans le Système national d'enregistrement, base de données accessible par les organismes qui proposent des candidats aux bailleurs, la démarche est plus simple puisqu'il n'est plus nécessaire de les fournir en plusieurs exemplaires. Le « dossier unique numérique du demandeur » sera généralisé progressivement sur l'ensemble du territoire national entre avril et juin 2016.

[Décret du 12 mai 2015](#)

D'avril 2015 à février 2016, plus de 100 000 demandes de logement social ont déjà été déposées sur le site. En février 2016, 500 demandes en moyenne ont été enregistrées par jour soit près de 20 % des dossiers (50% à Paris et 33 % en Ile-de-France).

Un service d'assistance accompagne l'ouverture du site. 1 500 appels téléphoniques et plus de 2 000 courriers électroniques ont été enregistrés en février 2016, pour un taux de satisfaction supérieur à 95 %.

► **L'attribution de logements sociaux**

En vigueur

Pour assurer un traitement plus efficace et plus transparent des demandes, les intercommunalités dotées d'un programme local de l'habitat (PLH) approuvé doivent mettre en commun les actes de gestion des demandes de logement social et les informations concernant la situation des demandeurs et son évolution au cours des différentes étapes du traitement des demandes. Les systèmes d'information correspondants doivent être interconnectés avec le système national d'enregistrement (SNE).

Les EPCI dotées d'un PLH approuvé doivent aussi élaborer un plan partenarial de gestion de la demande, fixant les orientations destinées à assurer la gestion partagée de la demande et l'information aux demandeurs. Les plans peuvent aussi prévoir la mise en place d'un système de cotation de la demande et/ou d'un dispositif de location choisie. A ce jour, 238 EPCI ont engagé une procédure d'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande.

Ces EPCI peuvent créer des conférences intercommunales du logement chargées d'élaborer des orientations en matière d'attributions de logements sociaux. Cette création est obligatoire pour les EPCI qui comportent un quartier prioritaire de la ville. Début mars 2016, 91 conférences intercommunales ont été constituées.

[Décret du 12 mai 2015](#) : gestion partagée de la demande et information du demandeur

[Décret du 12 mai 2015](#) : plan partenarial de gestion

Dix EPCI volontaires ont engagé des expérimentations sur la mise en place de cotation de la demande, la location choisie ou la publication de logements disponibles, ainsi une réflexion sur la mise en place de critères d'attribution partagés entre les réservataires et la coopération entre leurs contingents.

▶ **Créer une Agence nationale de contrôle du logement social**

En vigueur

Créée le 1^{er} janvier 2015, l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) est issue de la fusion de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) et de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS). Cette fusion permet un gain de transparence et d'efficacité sur un périmètre élargi. Avec un contrôle unifié et une évaluation plus globale de l'action des opérateurs du logement social, l'ANCOLS est plus adaptée à l'évolution du secteur du logement social. Dans un souci de transparence et de lisibilité de l'action publique vis-à-vis des citoyens, ses rapports sont dorénavant publiés sur le site Internet de l'agence.

[Décret du 23 décembre 2014](#) : création de l'ANCOLS

[Décret du 17 février 2015](#) : nomination de son président

[Décret du 13 mai 2015](#) : modalités de publication des rapports de l'ANCOLS

▶ **Retrouver des relations partenariales avec Action Logement pour la définition des emplois de la PEEC**

En vigueur

La loi ALUR acte le retour à la contractualisation entre l'État et Action Logement. La nature, les règles d'utilisation des emplois ainsi que les enveloppes minimales et maximales consacrées aux emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) sont dorénavant définies dans des conventions quinquennales conclues entre l'État et Action Logement. Dans la première convention quinquennale du 2 décembre 2014, Action Logement s'est notamment engagé à consacrer 6,8 milliards d'euros sur 5 ans en faveur du logement social et intermédiaire, à mettre en place un nouveau dispositif de sécurisation (dispositif « Visale ») et à préciser les modalités de son financement au nouveau programme national de renouvellement urbain.

En outre, une réforme de l'organisation du réseau Action Logement est actuellement en cours. Cette réforme s'inscrit dans la suite des premières évolutions actées dans la loi ALUR, et permettra d'améliorer le fonctionnement interne du réseau, de renforcer son efficacité pour dégager de nouvelles marges de manœuvre sur la politique du logement et d'apporter un meilleur service aux salariés dans leur projet d'acquisition ou de rénovation, ainsi que dans leur mobilité.

▶ **Offrir une garantie de loyer pour faciliter l'accès au logement des jeunes et des salariés précaires**

En vigueur

En 2014, le Gouvernement a décidé de réorienter le dispositif de garantie des loyers prévu par la loi ALUR, la Garantie Universelle des Loyers (GUL), vers un nouveau dispositif de sécurisation dénommé VISALE. L'idée de créer une garantie des loyers pour faciliter l'accès au logement est ainsi maintenue, mais à travers un dispositif plus rapidement opérationnel, plus simple à mettre en œuvre car ne nécessitant pas de créer de nouvelle administration, moins lourd financièrement et davantage ciblé.

Créée en février 2016, VISALE est une caution locative, mise à disposition du candidat - locataire qui en fait la demande. Cette caution sera financée par Action logement et sera totalement gratuite pour le locataire sous réserve de son éligibilité. La garantie couvrira les impayés de loyers pendant les 3 premières années du bail car c'est en début de bail que les risques d'impayés sont les plus forts.

Le public visé sera précisément les locataires qui peuvent paraître particulièrement fragiles pour un bailleur privé. La caution VISALE sera donc ouverte aux salariés précaires (CDD, même sous promesse d'embauche, CDI en période d'essai, missions d'intérim,

intermittents, apprentis et même contrats aidés), dès lors que l'entrée dans l'emploi et dans le logement s'effectuent dans des délais rapprochés.

Par ailleurs, le Gouvernement souhaitant favoriser l'insertion des jeunes dans le logement, le dispositif est élargi à tous les jeunes salariés de moins de 30 ans, en CDD ou CDI, sous certaines conditions dérogatoires par rapport aux autres publics de VISALE. Enfin, VISALE garantira les impayés des ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative, salariés ou non. Il s'agit d'un public économiquement fragile, pour lequel le Gouvernement a porté toute son attention.

▶ **Donner un statut aux résidences universitaires**

En vigueur

La loi ALUR a instauré un statut et une définition précise des résidences universitaires, établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale d'étudiants, de personnes de moins de 30 ans en formation ou en stage ou titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. Ces logements peuvent faire l'objet d'un conventionnement APL sans que les occupants ne puissent bénéficier d'un droit au maintien dans les lieux.

Accompagner les personnes défavorisées

▶ **Prolonger la trêve hivernale jusqu'au 31 mars**

En vigueur

Depuis deux ans, la trêve hivernale des expulsions locatives est prolongée de 15 jours. Du 1^{er} novembre au 31 mars, les locataires sont protégés de toute mise à la rue. Ce délai supplémentaire est mis à profit pour activer tous les dispositifs d'aides et de relogement. Le bénéfice de la trêve hivernale est aussi rétabli pour les occupants sans droit ni titre, tout en l'encadrant par le juge, qui prend sa décision au regard des situations sociales, familiales, économiques, du propriétaire et des occupants.

▶ **Créer un comité régional de l'habitat et de l'hébergement**

En vigueur

Les compétences du comité régional de l'habitat sont étendues aux questions d'hébergement. Ce comité consultatif rend des avis sur les politiques publiques menées sur son territoire et coordonne les interventions de l'État, de la région, des départements, des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de programme local de l'habitat (PLH), et plus globalement de l'ensemble des acteurs concernés, professionnels ou associatifs, pour favoriser leur mise en œuvre. Le décret actualise et étend la liste des avis à fournir par ce comité. Il précise la composition et le fonctionnement des commissions en charge de la coordination et de l'évaluation des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

[Décret du 14 novembre 2014](#)

▶ **Prévenir les expulsions locatives**

En vigueur

Les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (Ccapex) sont chargées de la coordination, de l'évaluation et du pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives et de l'examen des situations individuelles. Un décret définit déjà leurs composition et modalités de fonctionnement. Deux décrets prévus fin mars 2016 statuent sur :

- le contenu des mesures qui devront figurer dans les chartes pour la prévention des expulsions ;
- la possibilité de maintien des APL pour les allocataires de bonne foi.

[Décret du 30 octobre 2015](#) : composition et modalités de fonctionnement des Ccapex

L'ensemble de ces mesures ont permis de contenir la hausse du nombre d'expulsions locatives dans un contexte où la part du loyer dans le budget des ménages augmente et accroît le risque d'impayés avec ses conséquences sur le nombre de personnes menacées d'expulsion.

Les chiffres de 2014 sur les expulsions locatives, les derniers disponibles à ce jour, montrent que la part des expulsions locatives en rapport au nombre de commandements de quitter les lieux a diminué par rapport à 2013 (19,5 % en 2014, contre 19,8 % en 2013).

▶ **Renforcer la mise en réseau des structures d'hébergement et d'insertion**

En vigueur

La mise en place d'un Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) unique à l'échelle départementale est généralisée pour renforcer la mise en réseau du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. Les structures à l'œuvre dans les domaines de l'hébergement d'urgence et de l'insertion (intermédiation locative, logement foyer, résidence hôtelière à vocation sociale) doivent mettre à disposition du SIAO leurs places d'hébergement, l'informer des places vacantes et faire des propositions d'orientation. Le SIAO gère le 115 et oriente les personnes sans domicile vers les structures les mieux adaptées à leur situation. Les centres d'hébergement mettent en place un conseil de vie sociale ou toute autre forme de participation selon des modalités identiques à celles applicables aux centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

[Décret du 6 novembre 2015](#) : Périmètre d'action des SIAO et mise en réseau

[Décret du 6 novembre 2015](#) : Fonctionnement du 115

▶ **Assurer une meilleure participation, information et échange des données des personnes prises en charge**

En vigueur

Dans chaque logement foyer existe un conseil de concertation composé du propriétaire, du gestionnaire et des représentants des personnes logées. Il se réunit au moins une fois par an pour la révision du règlement intérieur ou préalablement à la réalisation de travaux. Dorénavant, l'ensemble des résidents élit un comité qui les représente au sein du conseil de concertation dans les relations avec le gestionnaire ou le propriétaire.

Deux autres décrets paraîtront au 1^{er} semestre 2016 pour :

- mettre en place le droit à l'information des personnes hébergées sur leurs droits fondamentaux et les moyens concrets de les défendre, quel que soit le statut de la structure d'hébergement ;
- définir les instances de concertation permettant d'assurer la participation des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.

[Décret du 14 mars 2016](#)

Développer des formes d'habitat alternatives

▶ Créer un statut d'habitat participatif

En vigueur

Avec les sociétés d'habitat participatif, un cadre juridique est créé pour l'habitat participatif, nouvelle forme d'habitat où les futurs habitants mutualisent leurs ressources pour concevoir, construire et gérer ensemble l'immeuble qui abrite leurs logements. Le décret précise les modalités de fonctionnement de ces sociétés ainsi que les droits et obligations des associés. Cette avancée offre un cadre juridique stable qui sécurise les montages financiers de ces projets.

Des précisions seront apportées par décret courant 2016 sur :

- la garantie financière des sociétés d'habitat participatif ;
- la prise en compte de l'apport en industrie ;
- les modalités de révision des sociétés coopératives d'habitants.

[Décret du 21 décembre 2015](#)

▶ Reconnaître l'habitat léger démontable et non mobile

En vigueur

L'habitat léger démontable et non mobile, comme les yourtes, est défini dans le code de l'urbanisme ainsi que les modalités concernant les autorisations. Y sont aussi précisées les obligations à respecter en matière d'implantation ainsi que les pièces à fournir concernant les raccordements à l'eau, à l'électricité ou le suivi des règles de sécurité et de salubrité.

[Décret du 27 avril 2015](#)

Piloter et choisir l'aménagement de la ville durable

Une bonne gouvernance de l'urbanisme

▶ Mieux coordonner les échelles communales et intercommunales En vigueur

Le plan local d'urbanisme (PLU), défini à l'échelle communale, doit tenir compte des orientations intercommunales contenues dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT). Pour simplifier l'élaboration des PLU, le SCOT est renforcé pour intégrer les prescriptions d'autres schémas environnementaux. Les communes ne se réfèrent plus qu'à un seul document pour élaborer leur PLU : le SCOT.

Le SCOT est doté d'un nouvel outil : le secteur de densification. Dans ces périmètres, les maires ont l'obligation de réaliser pour leur PLU une étude sur le potentiel de densification.

▶ Favoriser la mise en place de documents intercommunaux En vigueur

Les communautés de communes et les communautés d'agglomération deviennent compétentes de droit en matière de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) au 27 mars 2017, sauf délibération contraire de leur part. A ce jour, on recense 550 démarches de PLUi (prescrits, en cours ou approuvés) sur le territoire.

En 2016 : 16 millions d'habitants supplémentaires seront concernés par un PLUi avec la mise en place des métropoles.

Un Club PLUi, co-animé par le ministère et les partenaires, accompagne les démarches des intercommunalités et des bureaux d'étude et fournit des outils méthodologiques diffusés via un extranet. Dans la plupart des régions des clubs régionaux, lieux d'échanges et de partage d'expérience ont été mis en place à l'initiative des acteurs locaux.

Le nombre d'établissements public de coopération intercommunale (EPCI) ayant pris la compétence sur la base d'un transfert volontaire et de PLUi engagés a connu une croissance exponentielle depuis la loi.

Environ 100 EPCI compétents au moment du vote de la loi, 150 de plus en 2014 et 250 en 2015 : c'est environ 550 EPCI qui sont compétents aujourd'hui, soit plus de 25 %. Ils représentent 30 % des communes et de la population.

▶ Inciter au renouvellement des documents d'urbanisme pour mieux prendre en compte l'enjeu développement durable En vigueur

Les anciens documents d'urbanisme comme les plans d'occupation des sols (POS) et les cartes communales ne répondent pas suffisamment aux enjeux environnementaux.

Les POS sont caducs depuis le 1^{er} janvier 2016 et le contenu des cartes communales devient plus transparent. Désormais les cartes communales sont soumises, soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, à évaluation environnementale et les servitudes d'utilité publique doivent y être annexées

[Décret du 28 décembre 2015](#)

▶ Lutter contre l'étalement urbain

En vigueur

Les obligations de justification pour ouvrir à l'urbanisation des secteurs identifiés dans le PLU sont renforcées.

Les commissions compétentes en matière de consommation d'espace voient leur avis étendus aux zones naturelles et forestières alors qu'ils étaient limités aux zones agricoles.

Le caractère exceptionnel des possibilités de construction en zones agricoles et naturelles est renforcé.

▶ Favoriser l'action foncière

En vigueur

Les outils de maîtrise foncière sont améliorés : clarification du droit de préemption et extension au bénéfice du préfet en communes carencées, possibilité de créer des zones d'aménagement différé intercommunales, enrichissement du contenu des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) pour permettre à la collectivité ou à l'État d'évaluer plus rapidement l'intérêt d'acquérir le bien.

Les règles de vote dans les lotissements ont été simplifiées afin de faciliter la mobilisation du foncier non utilisé dans ces périmètres.

La loi ALUR promeut la couverture totale du territoire par des établissements publics foncier locaux ou d'État, en simplifiant notamment les règles d'adhésion des collectivités.

Pour les établissements publics fonciers d'État, la loi affirme la priorité en matière de construction de logements et renforce le caractère stratégique du plan pluriannuel d'intervention.

Décrets [2014-1572](#) et [2014-1573](#) du 22 décembre 2014 : droit de préemption urbain

▶ Favoriser la construction de logements

La densification est favorisée par la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) et de la taille minimale des parcelles.

Afin de clarifier la rédaction des documents d'urbanisme, le livre 1er du code de l'urbanisme a été recodifié. Cette réécriture, à droit constant, a permis d'actualiser et d'harmoniser les normes pour retrouver des divisions claires et cohérentes. L'accès aux règles applicables est aujourd'hui plus rapide, plus facile et simplifié pour les citoyens.

Le règlement du PLU est modernisé pour simplifier sa lecture, sa mise en œuvre et qu'il réponde mieux aux enjeux actuels de qualité de cadre de vie. Grâce à une mobilisation générale de l'ensemble des partenaires et leurs contributions aux réflexions, le règlement du PLU donne aujourd'hui plus de place au projet, plus de souplesse et permet une meilleure adaptation à la diversité des territoires.

La mise en œuvre opérationnelle des projets de construction de logement sera facilitée par (décrets à paraître d'ici fin juin 2016) :

- la création d'associations foncières urbaines pour porter des projets de remembrement foncier ;
- la mise en place d'outils spécifiques pour les organismes fonciers solidaires leur permettant d'aider les populations modestes à acquérir un logement.

De nouveaux outils de contractualisation État/collectivité sont créés pour les projets importants notamment liés à des infrastructures, comme le projet d'intérêt majeur (PIM).

[Décret du 28 décembre 2015](#) : recodification de la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et modernisation du contenu du PLU

▶ **Améliorer la participation du public dans les procédures d'urbanisme** **En vigueur**

Pour certaines opérations d'aménagement, il est possible de mener une concertation en amont sur le projet sans organiser d'enquête publique. Ainsi, le public est associé à la genèse du projet, et la procédure est simplifiée.

Des loyers encadrés

▶ **Contenir l'évolution annuelle des loyers** **En vigueur**

Depuis le 1^{er} août 2012, la ministre en charge du logement signe chaque année un décret pour limiter l'augmentation des loyers à l'indice INSEE de référence des loyers. Cette règle est appliquée lors du changement de locataire dans les communes situées en zones tendues. Des dérogations sont prévues en cas de travaux ou de loyer anormalement bas.

[Décret du 29 juillet 2015](#)

▶ **Mettre en place des observatoires des loyers** **En vigueur**

Le comité scientifique indépendant, garant de la qualité des méthodes statistiques utilisées par les observatoires a été créé par décret, lequel spécifie aussi les modalités d'agrément des observatoires de loyers par la ministre en charge du logement. Cet agrément permet notamment de recueillir les données relatives au marché locatif détenues par les professionnels de l'immobilier.

Ont été agréés :

- en décembre 2014, l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) sur le territoire de Paris ;
- en mars 2015, l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) du Nord pour le périmètre de la ville de Lille ;
- en mai 2015, l'ADIL de l'Orne pour l'ensemble de l'agglomération d'Alençon.

Au total, 23 dispositifs d'observation des loyers sont aujourd'hui en place. La collecte est maintenant satisfaisante pour une douzaine d'agglomérations et leurs données sont mises à disposition du public sur www.observatoires-des-loyers.org.

Fin octobre 2015, un décret en Conseil d'État est venu préciser la nature et les conditions de transmission des données relatives au logement de la Caisse nationale des allocations familiales (CNAF) à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL).

[Décret du 5 novembre 2014](#) : comité scientifique indépendant

[Arrêté du 22 décembre 2014](#) : agrément de l'OLAP

[Arrêté du 25 mars 2015](#) : agrément de l'ADIL du Nord

[Arrêté du 4 mai 2015](#) : agrément de l'ADIL de l'Orne

[Décret du 30 octobre 2015](#) : transmission des données de la CNAF vers l'ANIL

▶ **Cibler l'encadrement des loyers dans les zones à forte tension** **En vigueur**

Pour appliquer l'encadrement des loyers, un décret définit les caractéristiques à prendre en compte par le préfet pour fixer le loyer maximum de chaque catégorie de logement dans les zones à forte tension. Y sont aussi précisées les modalités d'application du complément de loyer, qu'il est possible d'appliquer au-delà du loyer maximum dans le cas de logements aux caractéristiques particulières.

A Paris, les données collectées par l'OLAP sont suffisamment fiables pour permettre l'application de l'encadrement des loyers par arrêté préfectoral depuis août 2015. Le dispositif d'encadrement des loyers sera mis en œuvre de manière progressive dans l'ensemble des territoires où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements au fur et à mesure du déploiement et de la consolidation des observatoires locaux des loyers.

[Décret du 10 juin 2015](#)

[Arrêté préfectoral du 25 juin 2015](#) : mise en œuvre de l'encadrement des loyers à Paris

Les étapes de l'encadrement des loyers

1. Constitution d'un observatoire des loyers
2. Agrément de l'observatoire des loyers du territoire concerné
3. Recueil des données par l'observatoire auprès des professionnels et des particuliers et publication des données
4. Arrêté du préfet de département (ou du préfet de région pour l'Île-de-France) qui fixe annuellement les loyers de références pour chaque catégorie de logement et secteur géographique

Favoriser la rénovation pour des logements plus confortables et plus sobres/économiques

Prendre en compte la situation des copropriétés

▶ Rendre obligatoire un fonds travaux dans les copropriétés

Pour inciter les copropriétaires à entretenir et améliorer leurs bâtiments de façon régulière, gage de maîtrise des charges et d'une meilleure valorisation des logements, un fonds travaux devient obligatoire le 1^{er} janvier 2017. Les copropriétaires provisionnent en amont les sommes nécessaires au financement des travaux. Les charges sont étalées dans le temps, ce qui facilite la réalisation de travaux tels que la rénovation énergétique, la réfection des toitures, le renouvellement des équipements de chauffage collectif, etc. Ce fonds fait l'objet d'un compte bancaire séparé que le syndic doit ouvrir dans le même établissement bancaire que le compte séparé du syndicat des copropriétaires.

▶ Mettre en place des opérations de requalification des copropriétés dégradées

En cours

Les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) permettent de traiter de façon globale les causes de dysfonctionnements des copropriétés dégradées. Dans les cas les plus graves, ces opérations sont déclarées d'intérêt national, et créées par décret. Leur mise en œuvre est alors confiée à un établissement public foncier d'État.

C'est le cas dans le quartier du bas Clichy, à Clichy-sous-Bois (93), où des copropriétés, comme celles du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne sont confrontées à de graves difficultés urbaines et sociales, et où une ORCOD-IN a été créée. De cette manière l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), qui conduit l'opération, a déjà pu acquérir 73 logements au 31 décembre 2015 et prévoit un rythme de 150 logements par an. A terme, ces acquisitions permettront à l'EPFIF de traiter la copropriété dans son ensemble.

[Décret du 28 janvier 2015](#) : ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois

D'autres sites sont actuellement à l'étude en Ile-de-France comme à Grigny II dans l'Essonne, à Mantes-la-Jolie, à Argenteuil et en région Provence-Alpes-Côte d'Azur à Marseille. Des sollicitations commencent à émerger du niveau local.

▶ Mieux connaître les situations des copropriétés

1^{er} semestre 2016

Pour mieux connaître leur état et mieux détecter les situations fragiles, les copropriétés seront référencées et immatriculées dans un registre à partir de 2017. Un décret doit définir les modalités d'immatriculation et le contenu de la fiche synthétique, qui doit regrouper des données permettant d'identifier le syndicat, les caractéristiques financières de la copropriété et les procédures administratives ou judiciaires dont le syndicat fait l'objet.

Le registre permettra une immatriculation étalée dans le temps : d'ici fin 2016 pour les syndicats de copropriétaires de plus de 200 lots et les copropriétés nouvelles, d'ici fin 2017 pour celles comportant plus de 50 lots, et d'ici fin 2018 pour les autres.

▶ **Renforcer la procédure d'administration provisoire**

En vigueur

Une copropriété commence à se trouver en difficulté quand le syndicat des copropriétaires voit son équilibre financier compromis en raison du montant des charges impayées ou lorsque le même syndicat ne peut plus pourvoir à la conservation de l'immeuble, faute de pouvoir réaliser des travaux.

Les modalités d'intervention du mandataire ad hoc et de l'administrateur provisoire sont améliorées et précisées par décret. La création d'une nouvelle procédure : l'administration provisoire renforcée est également instaurée.

[Décret du 17 août 2015](#)

▶ **Développer le tiers financement pour la rénovation énergétique de logements**

En vigueur

Avec le tiers financement, les investissements pour réaliser certains travaux de rénovation énergétique de logement sont financés par des tiers. En contrepartie et grâce aux économies d'énergie réalisées, le client échelonne le remboursement de cette avance et des intérêts associés à la société de tiers financement. Dès la fin du contrat, les économies d'énergie sont au bénéfice du client.

Le décret précise le périmètre et les modalités de mise en œuvre de ce service pour les opérations de rénovation énergétique de logement ou d'immeuble d'habitation. Il précise les travaux finançables ainsi que les prestations qui doivent figurer dans les offres techniques et financières.

Ces textes ont été complétés au second semestre 2015 par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte et son décret d'application qui permettent aux sociétés de tiers-financement d'accorder directement des prêts grâce à un agrément bancaire spécifique.

[Décret du 17 mars 2015](#)

[Article 23 de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte](#)

[Décret du 25 novembre 2015 précisant le périmètre des prestations des sociétés de tiers-financement mentionnées au 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier](#)

▶ **Améliorer la performance énergétique des logements vendus par les organismes HLM**

En vigueur

Les organismes HLM ont la possibilité de vendre à leurs locataires des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans sous certaines conditions. Pour inciter à la rénovation des biens les plus énergivores, ces logements doivent répondre à une nouvelle norme de performance énergétique et respecter un seuil de 330 kWh. Cela correspond aux classes F et G du diagnostic de performance énergétique (DPE).

[Décret du 26 décembre 2014](#)

Lutter contre l'habitat indigne

▶ **Contraindre les propriétaires à rénover les logements indignes en location**

En vigueur

Les pouvoirs publics ont la possibilité d'imposer des travaux aux propriétaires qui loueraient des logements à risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants. Si les travaux prescrits pour ces logements indignes ne sont pas exécutés dans les délais fixés, les propriétaires s'exposent à une astreinte journalière. Les modalités d'application de cette astreinte sont définies par décret.

[Décret du 7 décembre 2015](#)

▶ **Indemniser le locataire en cas de travaux de plus de 21 jours**

En vigueur

Le locataire doit maintenant laisser accès à son logement pour l'exécution de travaux visant à rendre le logement conforme aux normes de décence. Cet accès est néanmoins encadré et le locataire doit être averti de la nature et des modalités d'exécution de ces travaux par son propriétaire-bailleur et ces travaux ne peuvent avoir lieu les samedis, dimanches et jours fériés sans autorisation préalable du locataire. Les travaux ne doivent pas rendre le logement inutilisable ou dangereux, auquel cas un recours au juge est possible. De plus, le locataire peut demander une indemnité si les travaux durent plus de 21 jours et le loyer peut être ainsi diminué à proportion du temps et de la partie du logement loué dont le locataire est potentiellement privé.

▶ **Consigner les allocations de logement au détriment du propriétaire**

En vigueur

En cas de logement indécemment, les organismes payeurs peuvent suspendre le versement des allocations de logement. Durant cette période de consignation, le locataire ne verse au propriétaire que le loyer diminué du montant de ces aides. Le propriétaire les touchera à nouveau une fois les travaux d'amélioration réalisés. Le propriétaire pourra obtenir le versement des sommes consignées si les travaux de mise en conformité ont été réalisés dans un délai de 18 mois et, à compter de là, toucher de nouveau l'intégralité du loyer.

[Décret du 18 février 2015](#)

▶ **Lutter contre les marchands de sommeil**

En vigueur

La loi prévient la mise en location de logements dégradés et empêche un marchand de sommeil condamné de racheter de nouveaux logements à des fins de location.

Pour prévenir la mise en location de logements dégradés, les communes ou EPCI compétents en matière d'habitat ont la possibilité d'instaurer, dans un périmètre défini, un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location afin d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les marchands de sommeil.

La loi interdit l'achat de logements aux acquéreurs déjà condamnés pour hébergement contraire à la dignité humaine, non-respect d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, ou non-respect d'un arrêté visant à mettre fin à une situation d'insécurité dans un hôtel meublé. Au moment de l'acte de vente, le notaire doit désormais vérifier le casier judiciaire de l'acquéreur. La violation de cette interdiction est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. Elle n'est pas applicable si le logement est acheté pour usage personnel et non pour location à un tiers.

▶ **Contrôler la qualité par des déclarations et autorisations de mise en location**

2^e trimestre 2016

Pour améliorer le suivi des mises en location dans les zones où l'habitat indigne se développe, les collectivités peuvent définir des secteurs géographiques, ou une liste d'immeubles, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable.

▶ **Créer un permis de diviser**

2^e semestre 2016

Pour mieux connaître et contrôler les mises en location, la loi offre aux collectivités la possibilité de recourir au régime d'autorisation préalable en cas de travaux visant à la création de plusieurs logements dans un immeuble existant.

Des règles plus claires pour des relations apaisées et équilibrées

Donner des règles claires aux professions immobilières

▶ Créer une instance de régulation des professions immobilières

En vigueur

Les règles de composition et de fonctionnement du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) ont été fixées par décret. Présidé par Bernard Vorms et composé de représentants des professionnels de l'immobilier et de représentants des associations de consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, le CNTGI veille au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétences nécessaires au bon accomplissement des activités des professionnels de l'immobilier. Réuni en moyenne une fois par mois, il est force de proposition et doit être consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes relatifs à l'exercice des activités des professionnels de l'immobilier.

[Décret du 25 juillet 2014](#)

▶ Adopter un code de déontologie des professions immobilières

En vigueur

Sur proposition du CNTGI, un décret fixe les règles de bonne conduite que doivent appliquer les professionnels de l'immobilier : un code de déontologie. C'est sur cette base que la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière peut sanctionner les professionnels indécents.

[Décret du 28 août 2015](#)

▶ Contrôler les activités de transaction et de gestion immobilières

2^e trimestre 2016

La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières veille au respect des règles et des principes déontologiques des titulaires de la carte professionnelle. Elle est vouée à sanctionner tout manquement à la réglementation ou à la déontologie. Les sanctions disciplinaires vont du blâme à l'interdiction définitive d'exercer.

▶ Simplifier la délivrance de la carte professionnelle

En vigueur

La procédure de délivrance de la carte dont les professionnels de l'immobilier doivent être titulaires pour exercer leurs activités est simplifiée par décret. La carte est délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie territoriale, et non plus par la Préfecture.

Le décret définit aussi les modalités de mise en place d'un fichier des titulaires de la carte professionnelle.

[Décret du 19 juin 2015](#)

► Favoriser la montée en compétence des professionnels

En vigueur

Pour favoriser l'adaptation des métiers de l'immobilier aux mutations du secteur, les professionnels doivent suivre une formation continue d'une durée minimale de 14 heures par an ou 42 heures sur 3 ans consécutifs pour renouveler leur carte professionnelle. Un décret détaille la forme de ces formations obligatoires et les organismes susceptibles de les dispenser. Cette mesure contribuera à améliorer les connaissances et compétences des professionnels dans des champs tels que la transition énergétique, la dématérialisation...

[Décret du 18 février 2016](#)

► Encadrement des marchands de liste

En vigueur

Les « marchands de listes », professionnels vendant, moyennant une somme forfaitaire, une liste de logements à de potentiels locataires ou acquéreurs, devront conclure un contrat avec les propriétaires dont ils proposent les biens, par lequel les propriétaires accordent l'exclusivité sur les logements pendant une durée limitée. Cette mesure permet d'éviter l'achat de listes de logements qui ne seraient en réalité plus disponibles puisque déjà loués ou vendus via un autre intermédiaire. Le contrat doit en outre préciser les caractéristiques du bien recherché, la nature de la prestation promise et les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération du professionnel lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme aux engagements prévus dans le contrat.

[Décret du 24 juin 2015](#)

La gestion des copropriétés

► Clarifier les contrats et la facturation des syndicats

En vigueur

Pour gagner en transparence, le contrat de syndic doit suivre un modèle type, défini par décret. Le syndic perçoit deux types de rémunérations : un forfait annuel pour les prestations effectuées au titre de sa mission et une rémunération complémentaire pour des prestations particulières qui sont listées dans le décret, telles que l'organisation d'assemblées générales supplémentaires. Aucune autre prestation ne peut être facturée en dehors de ces deux types de rémunération.

[Décret publié le 26 mars 2015](#)

Lors de la mise en concurrence des syndicats, obligatoire tous les trois ans sauf dérogation, les conseils syndicaux disposent aujourd'hui d'éléments de comparaison présentés de manière objective et claire.

► Plafonner l'état daté et les honoraires perçus par le syndic au titre du recouvrement d'une créance

2^e semestre 2016

La loi ALUR prévoit le plafonnement de l'état daté (document facturé par le syndic au copropriétaire vendeur permettant d'informer, lors de l'acte de vente, des créances et dettes du copropriétaire vendeur et de l'acquéreur vis-à-vis de la copropriété) ainsi que celui des frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire. Ces plafonds doivent être déterminés par décret.

▶ **Permettre aux copropriétaires et aux occupants un meilleur accès aux informations de la copropriété** **En vigueur**

Pour assurer une meilleure information sur la gestion de la copropriété, les copropriétaires ont la possibilité, avant chaque assemblée générale, de consulter auprès du syndic tous les justificatifs des dépenses réalisées pour administrer l'immeuble et en assurer la conservation et l'entretien.

Par ailleurs, les syndics ont un délai de trois mois après l'assemblée générale pour communiquer aux occupants les décisions prises concernant leur immeuble (budget, travaux, vie commune, etc.). Ils peuvent adresser ces informations par courrier ou bien assurer un affichage dans les parties communes pendant un mois.

[Décret du 30 décembre 2015](#) : pièces justificatives des charges de copropriété

[Décret du 15 décembre 2015](#) : information de l'ensemble des occupants d'immeuble

▶ **Rendre obligatoire l'ouverture d'un compte séparé** **En vigueur**

Pour établir plus de transparence dans l'activité du syndic et l'usage qu'il fait des fonds du syndicat des copropriétaires (gestion courante, appels de fonds pour travaux, etc.), l'ouverture d'un compte séparé est obligatoire depuis le 24 mars 2015. Ainsi, les fonds appartenant au syndic et ceux de chaque copropriété sont bien distincts. Cette disposition s'applique à partir de la date de renouvellement des mandats de syndics en cours. Pour les petites copropriétés de moins de 15 lots une dérogation demeure possible.

▶ **Rendre obligatoire l'assurance de responsabilité civile pour les copropriétaires et les syndicats** **En vigueur**

L'assurance de responsabilité civile devient obligatoire pour les copropriétaires et les syndicats de copropriétaires. Un bureau central tarificateur est créé par décret pour aider les copropriétés qui rencontreraient des difficultés dans leur recherche d'assurance.

[Décret du 11 mai 2015](#) : bureau central de tarification

▶ **Réaliser un diagnostic technique global de la copropriété** **3^e trimestre 2016**

Le syndicat des copropriétaires peut faire réaliser un diagnostic global de la copropriété afin de mieux connaître la situation générale de l'immeuble et envisager éventuellement un plan pluri-annuel de travaux. Les compétences requises par un tiers indépendant pour réaliser ce diagnostic, et le lien avec le carnet d'entretien, sont définies par décret.

Ce diagnostic doit comprendre une analyse technique de l'état du bâti et des équipements, de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation, de la performance énergétique du bâtiment et de la gestion patrimoniale de l'immeuble. Il peut inclure des propositions de mesures pour optimiser ou réduire les charges.

Cette mesure entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

▶ **Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété** **En vigueur**

L'acquéreur est mieux informé sur le ou les lots dont il va devenir propriétaire, logements, parkings ou caves par exemple, et ceci dès le stade de la promesse de vente. Il dispose, dès la promesse de vente, des informations essentielles concernant ses obligations et celles de sa future copropriété. Cette mesure a par la suite été amendée par l'ordonnance du 27 août 2015 afin de simplifier et d'alléger la nature et les modalités de transmission de ces documents, par exemple en permettant leur dématérialisation.