

La loi Égalité et citoyenneté publiée

Priorité au logement social.

La loi du 27 janvier 2017 comporte aussi une série de mesures concernant les propriétaires privés.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté comporte 224 articles dont 48 ont été censurés par le Conseil constitutionnel. Le titre II "mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat" comporte les mesures relatives au logement.

Priorité au logement social

La plupart des mesures concernent le logement social, marquant la volonté du Gouvernement de renforcer la politique en faveur de la mixité sociale. La mesure emblématique (art. 70) est celle qui impose aux bailleurs sociaux, dans les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat d'affecter au moins 25 % des attributions de logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville aux ménages ayant les ressources les plus faibles (dernier quartile). La loi nouvelle prévoit aussi qu'un locataire du parc social doit occuper son logement au moins 8 mois par an (art. 79), que le fait de détenir un logement locatif peut être un motif de refus d'attribution d'un logement social (art. 72) et que le surloyer sera appliqué plus systématiquement (art. 82). Le parc privé est évoqué par l'article 71 selon lequel le programme local de l'habitat (PLH) fixe des objectifs de mobilisation du parc privé à des fins sociales (par une convention avec l'Anah ou un dispositif d'intermédiation locative).

Concertation locative

La loi précise les règles de

concertation locative lorsque le bailleur engage une opération d'amélioration ayant une incidence sur le loyer ou les charges (art. 95). Il doit tenir une réunion d'information préalable à sa décision. S'il existe un conseil de concertation locative, la décision est prise dans ce cadre. La loi nouvelle précise que si le conseil de concertation locative existe, il faut néanmoins prévoir une réunion d'information. Par ailleurs (art. 96), le bailleur doit tenir à disposition des locataires les documents et diagnostics ayant permis l'élaboration du projet.

Droit de préemption

Dans les communes qui ne respectent pas leurs obligations en matière de logement social (communes dites "carencées"), la loi transfère au préfet le droit de préemption de la commune. Afin que la commune puisse exercer le droit de préemption urbain, le propriétaire vendeur doit adresser au maire une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). La loi nouvelle impose au propriétaire d'adresser la DIA non seulement au maire, mais au préfet (art. 98).

Quartiers anciens dégradés et insalubrité

Le code de l'urbanisme est complété d'un chapitre consacré aux opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (art. 103).

Un rapport est prévu sur l'opportunité de transférer la mission de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme à un service intercommunal dédié à la lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux (art. 104).

Urbanisme

S'agissant de l'élaboration d'un PLU, l'article 109 modifie la règle de l'article L153-11 du

Réforme des règles d'attribution des logements sociaux

code de l'urbanisme permettant à l'administration de surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme lorsque la construction est de nature à compromettre l'exécution du futur PLU. Ce sursis à statuer est désormais possible dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (art. 109).

Le juge pourra mieux lutter contre les recours abusifs à l'aide d'un nouvel outil (art. 111 inséré à l'article L600-13 du code de l'urbanisme). La requête introductive d'instance est caduque lorsque, sans motif légitime, le demandeur ne produit pas les pièces nécessaires au jugement de l'affaire dans un délai de trois mois à compter du dépôt de la requête ou dans le délai qui lui a été imparti par le juge.

Ascenseurs

L'article 117 assure la transposition de la directive du 26 février 2014 sur les ascenseurs (art. L125-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation). La mise sur le marché d'un ascenseur doit être accompagnée d'une déclaration "UE" de conformité aux exigences essentielles de sécurité et de santé.

En cas de risque sur la sécurité ou la santé des personnes, le ministre peut prescrire au fabricant ou à l'installateur de remédier à cette situation.

Caution loi de 1989

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 relatif à la caution est simplifié lorsque la caution est donnée par une personne morale : il n'est plus nécessai-

re de reproduire la mention manuscrite (l'exigence subsiste lorsqu'une personne physique se porte caution).

Autres mesures

- L'article 122 modifie certaines règles de procédure pour les **copropriétés en difficulté**.

- L'article 124 modifie la **loi Hoguet** par exemple pour changer la composition du collège du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière.

- L'article 133 précise la notion de "lot" dans le calendrier de mise en place de l'**immatriculation** des copropriétés. Il est fixé en nombre de lots de logements, bureaux ou commerces, ce qui écarte les lots annexes.

- L'article 143 étend la protection des personnes soumise à une procédure **d'expulsion** aux lieux habités et non pas seulement aux locaux d'habitation.

- L'article 152 modifie l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 pour **dématérialiser une série d'actes de la procédure de résiliation du bail**.

La censure du conseil constitutionnel

Dans sa décision du 26 janvier 2017, le Conseil constitutionnel a jugé contraire à la Constitution près de 50 articles, le plus souvent pour des raisons de procédure. C'est le cas notamment

- d'une partie de l'article 152 qui réformait la prise en compte du **surendettement** du locataire dans les procédures d'expulsion.

- ou de l'article 110 qui facilitait le recours du bénéficiaire d'un permis de construire contre un **recours abusif**.