

La loi SRU en 33 mesures

De l'individualisation des compteurs d'eau aux plans locaux d'urbanisme qui succèdent aux POS en passant par la réforme de la loi d'orientation sur la ville, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » devrait avoir de grandes répercussions sur les propriétaires, les locataires mais également tous les professionnels de la construction. Tour d'horizon en 33 mesures clés concernant l'urbanisme et le logement.

En matière d'urbanisme

1 - Des schémas de cohérence territoriale : (succèdent aux schémas directeurs - SD). Les élus définissent ensemble l'évolution de l'agglomération et les priorités en matière d'habitat, de commerce, de zones d'activité, de transports alors que les SD portaient essentiellement sur la destination des sols sans prendre en compte les autres politiques au niveau de l'agglomération (urbanisme, logement, déplacement) - (décret à paraître au 1er trimestre 2001). Ils seront, par ailleurs, soumis à enquête publique avant approbation et feront l'objet d'un examen périodique. Leur élaboration et révision seront simplifiées.

2 - Des plans locaux d'urbanisme : (succèdent aux POS) Ils présentent le projet urbain de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement. (1er trimestre 2001). Ils devront être compatibles avec les autres documents d'urbanisme notamment le SCT et seront soumis à enquête publique avant approbation.

3 - des cartes communales pour les petites communes dépourvues de PLU : outil pour organiser l'évolution en matière d'urbanisme - après enquêtes publiques. Elles sont désormais reconnues comme de véritables documents d'urbanisme. (1er trimestre 2001)

4 - Participation des riverains pour le financement des voies nouvelles

5 - Suppression de la participation pour dépassement du COS et du versement pour dépassement du plafond légal de densité (PLD) pour certaines communes.

6 - Correction des valeurs forfaitaires servant au calcul de la taxe locale d'équipement (TLE) pour aider la construction de logements collectifs

7 - La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) applicable aux terrains constructibles non bâties pourra être majorée - ce qui incitera les propriétaires de terrains constructibles à les mettre sur le marché

8 - Logement adapté aux personnes handicapées : les surfaces de planchers supplémentaires nécessaires à l'adaptation des logements des personnes handicapées seront déduites du calcul des taxes d'urbanisme (2001).

En matière de logement

9 - Réforme de la loi d'orientation sur la ville (LOV) : les communes de plus de 1500 habitants en Ile-de-France et 3500 dans les autres régions situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants ayant moins de 20% de logements sociaux devront s'engager dans un plan de rattrapage maximum pour atteindre ce seuil en 20 ans. - à compter du 1er janvier 2002

10 - Ces communes s'acquitteront d'une participation financière par logement "manquant" et par an - prélèvement porté à 20% du potentiel fiscal par habitant dans les communes dont le potentiel fiscal dépasse 5 000 francs par an... - Prélèvement versé à la communauté urbaine ou communauté d'agglomération si approbation d'un PLH (programme local de l'habitat)

11- Délai de rétractation : l'acquéreur d'un bien immobilier non professionnel peut revenir sur sa décision d'achat pendant 7 jours. Applicable jusqu'à présent pour l'achat ou la construction d'un

logement neuf, ce droit est étendu à l'acquisition d'un logement ancien. (entrée en vigueur le 1er juin 2001).

12 - L'interdiction de verser de sommes d'argent : le versement de sommes d'argent sera interdit pendant le délai de rétractation sauf dans la construction neuve et en cas de recours à un intermédiaire professionnel. Dans ce cas, s'il y a rétractation, la somme d'argent versée devra être restituée dans un délai de 21 jours.

13 - L'interdiction des offres d'achat de logement avec versement d'argent : certains vendeurs réclamaient 10% du prix d'achat du bien immobilier aux candidats. Ceux qui étaient non retenus retrouvaient difficilement leur argent. Cette pratique sera clairement interdite par la loi.

14 - Garantir l'état du logement : la mise sur en copropriété de logements insalubres, en péril, sans un minimum de confort (eau potable, surface minimum...), aux caractéristiques insuffisantes par rapport à l'habitabilité et à la sécurité, est interdite.

15 - Un diagnostic technique (sécurité, salubrité dont amiante...) avant la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 15 ans devra obligatoirement être réalisé (application immédiate).

16 - Le carnet d'entretien : obligation pour le syndic de tenir un carnet d'entretien. Le futur acquéreur d'un lot de copropriété pourra le consulter tout comme le diagnostic technique (avant juin 2001).

17 - Le plan comptable spécifique : les comptes du syndicat devront être tenus en conformité avec un plan comptable spécifique afin de répondre à des objectifs de transparence et de meilleure lisibilité pour les copropriétaires (1er janvier 2004).

18 - Le budget prévisionnel : les syndicats de copropriété voteront chaque année un budget prévisionnel concernant les dépenses de gestion courante avec des appels de fonds trimestriels.

19 - L'ouverture d'un compte : les règlements des copropriétaires seront versés sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale (1er trimestre 2002).

20 - La procédure de recouvrement des charges : en cas de non paiement des sommes dues au titre des charges, le juge des référés (procédure rapide) pourra condamner le copropriétaire défaillant à leur versement. La condamnation portera également sur le paiement des charges trimestrielles non échues (pour l'année en cours).

21 - Le recouvrement d'une créance : les frais engagés par le syndicat de copropriété à l'encontre d'un copropriétaire ayant aggravé les charges communes seront imputables uniquement au copropriétaire défaillant.

22 - Les nouvelles règles de majorité lors de l'assemblée générale :

- pour le vote des travaux à caractère obligatoire, si seul le tiers des voix de tous les copropriétaires et non la majorité a été obtenu, la même assemblée peut procéder à un second vote à la majorité des personnes présentes.

- pour les travaux d'entretien relevant de l'article 24, dorénavant, les abstentions ne sont plus comptabilisées dans le décompte des voix. (50% des voix des copropriétaires présents ou représentés).

23 - La mise en concurrence des entreprises : au delà d'un montant décidé par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux devront faire l'objet d'une mise en concurrence préalable des entreprises.

24 - Individualisation des compteurs d'eau : l'individualisation des charges d'eau est facilitée et la mise en place de compteurs individuels favorisée.

25 - Allègements de procédure tendant à faciliter les changements de collectivité de rattachement des organismes HLM

26 - La caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) : la nouvelle cotisation de la CGLLS sera calculée selon l'occupation sociale des logements de l'organisme (nombre de locataires bénéficiant des aides personnelles au logement). La CGLLS financera les associations de locataires comme c'était déjà le cas pour l'Union nationale de organismes d'HLM.(dès le 1er trimestre 2001)

27 - La création d'une caisse de garantie autonome pour l'accession à la propriété : Cette société garantit les organismes d'HLM contre les risques financiers dans le cadre d'opérations immobilières destinées à l'accession à la propriété.

28 - L'immeuble déclaré insalubre ou menaçant ruine: simplification de la procédure : travaux réalisés à la charge du propriétaire, à défaut substitution par l'Etat ou la collectivité locale, hypothèque légale sur l'immeuble ; suspension du paiement du loyer (de l'arrêt d'insalubrité ou de péril à la réalisation des travaux), relogement temporaire des locataires en cas de travaux ou relogement définitif en cas de démolition.

29 - La "grande ANAH" - Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat : la compétence de l'ANAH (subventions pour améliorer le parc privé) est étendue à tous les propriétaires (occupants et bailleurs) alors qu'elle n'était limitée qu'aux propriétaires-bailleurs.

30 - La notion de logement décent : le droit au logement décent est affirmé : le logement ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé et doit être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. A défaut, le locataire peut exiger la mise en conformité, le cas échéant devant le juge.

31 - Le règlement amiable des conflits locatifs : la commission départementale de conciliation (composée paritairement de bailleurs et de locataires, siège à la préfecture) pourra être saisie tant par le locataire que par le bailleur pour des litiges individuels (état des lieux, charges locatives...) alors qu'elle ne l'était auparavant que pour des litiges liés à des hausses de loyers (1er trimestre 2001).

32 - Développement de la concertation locative dans le patrimoine appartenant à des bailleurs personnes morales (public ou privé) : un plan de concertation locative au niveau de chaque patrimoine déterminera le cadre de la concertation locative locale.

33 - La protection des personnes logées en logement-foyer : ces personnes logées à titre de résidence principale dans un logement-foyer ont droit à l'établissement d'un contrat écrit (2ème trimestre 2001).

Source : www.batiactu.com, 30/04/2001.