

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ SOMMAIRE :

■ Introduction

■ DES POLITIQUES URBAINES PLUS COHERENTES

- Les schémas de cohérence territoriale
- Les plans locaux d'urbanisme
- Les cartes communales
- Des mesures pour renforcer la démocratie, simplifier les procédures et améliorer la sécurité juridique
- La fiscalité de l'urbanisme

■ UNE POLITIQUE DES DEPLACEMENTS AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

- Décentraliser, vers les régions, les transports ferrés régionaux de voyageurs
- Gérer conjointement le stationnement réglementé à durée limitée et les transports collectifs
- Coordonner les politiques de déplacement grâce à une coopération entre collectivités
- Réforme du Syndicat des Transports Parisiens

■ UNE VILLE PLUS SOLIDAIRE

- Construire des logements sociaux dans les communes où il y en a peu
- Conforter le rôle des HLM et du patrimoine locatif social
- Développer la solidarité entre bailleurs sociaux
- Promouvoir le droit des locataires à un logement décent
- Favoriser la concertation entre bailleurs et locataires
- Améliorer le fonctionnement de la copropriété
- Rendre plus efficaces les procédures de lutte contre l'insalubrité et le péril
- Sécuriser l'achat d'un logement
- Refonder l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat



LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ Introduction

En trois décennies, la ville s'est métamorphosée. Les politiques urbaines d'après guerre ont du faire face à l'explosion démographique des villes. La priorité était de garantir un toit, dans des conditions décentes, aux générations des " trente glorieuses " et de favoriser l'expansion urbaine. Les outils d'aménagement se sont multipliés sans chercher à établir de cohérence entre habitat, urbanisme et transport. Les villes se sont étalées, elles se sont divisées en " cités ", " quartiers ", dans une opposition entre lieux de vie et lieux de travail, lieux de commerce et lieux de détente ou de loisirs. Cette évolution, sur fond de montée du chômage, a creusé des écarts entre les habitants et accentué les phénomènes de ségrégation. Elle a également favorisé l'usage à outrance de la voiture, engendrant encombrements et pollution.

C'est ce constat et la volonté de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable qui a guidé l'élaboration du projet de loi " solidarité et renouvellement urbains ".

Après une longue période de concertation et de débat, le projet de loi a fait l'objet de deux lectures à l'Assemblée Nationale et au Sénat.

L'Assemblée Nationale a voté l'adoption définitive du texte lors de la dernière lecture le mardi 21 novembre.

La loi devrait être promulguée d'ici la fin de l'année.



LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ DES POLITIQUES URBAINES PLUS COHERENTES

La loi d'orientation foncière de 1967 avait vocation à permettre l'extension des villes. Il s'agissait de répondre à l'augmentation de la population urbaine, en cette période de croissance économique et de modernisation. Les outils d'aménagement nés de cette loi se sont juxtaposés sans établir de lien entre urbanisme, habitat et transport. Ils ont favorisé une logique fonctionnelle, dite de zonage qui ont donné à nos agglomérations des allures d'archipels : ici le collectif, là le pavillonnaire, plus loin le commercial et ailleurs les équipements. Cette expansion mal maîtrisée de la ville a eu pour corollaire un développement plus ou moins coordonné des infrastructures de transport et d'hébergement.

En intégrant des éléments pris en compte de manière très disparate aujourd'hui, le projet de loi " Solidarité et renouvellement urbains " va dans le sens d'une plus grande cohérence. A l'échelon de l'agglomération, les schémas de cohérence territoriale préciseront en effet les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte les politiques de l'habitat, de loisirs, de services et d'infrastructures.

Au niveau communal, le plan local d'urbanisme exprimera, en harmonie avec le schéma de cohérence territoriale, un projet de développement et d'aménagement local. Il aura un objectif plus large que la simple affectation des sols prévue par le plan d'occupation des sols auquel il succèdera. Ce plan offrira plus de latitude aux maires.

Communes et agglomérations devront désormais élaborer un projet urbain et non plus raisonner par domaine de compétence. Elle seront tenues de dialoguer entre elles et avec leurs habitants. Témoin de cette volonté d'échanges et de partage, les documents de planification seront soumis à concertation et enquête avant leur adoption.

[Retour](#)[Haut de page](#)

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ Les schémas de cohérence territoriale

Les schémas de cohérence territoriale remplaceront les schémas directeurs. Ils constitueront les documents de planification stratégique qui, au niveau de l'agglomération, permettront de mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'équipements commerciaux. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, l'urbanisation de nouveaux secteurs sera limitée.

Les schémas de cohérence territoriale préciseront les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte les politiques de l'habitat, de loisirs, de services et d'infrastructures. Ils définiront les orientations principales en matière de déplacement. Ils fixeront les objectifs de desserte en transports collectifs et comporteront un volet sur les commerces et les services. Ces documents auront vocation à fédérer les documents de planification sectoriels que sont les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les plans de déplacements urbains (PDU) et les schémas de développement commercial.

Contrairement aux schémas directeurs qui portaient essentiellement sur la destination générale des sols, les schémas de cohérence territoriale prennent en compte l'ensemble des politiques menées au niveau de l'agglomération (urbanisme, logement, déplacement).

Ainsi, le schéma de cohérence territoriale pourra subordonner la réalisation de nouvelles zones d'habitations à la création de dessertes en transports en commun et imposer aux communes de développer leur urbanisation dans les secteurs desservis.

Ce souci de cohérence se retrouve au niveau du périmètre et dans la nécessité d'une actualisation régulière pour éviter de laisser perdurer des documents obsolètes.

Elaborés par un établissement public de coopération intercommunale ou un syndicat mixte appuyé sur les communautés d'agglomération, les schémas de cohérence territoriale seront soumis à enquête publique avant d'être approuvés. Ils feront l'objet d'un examen périodique, au plus tard tous les dix ans, pour être soit révisés, soit validés. **Les procédures d'élaboration et de révision seront considérablement simplifiées.**

[Retour](#)[Haut de page](#)

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ Les plans locaux d'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme remplaceront les plans d'occupation des sols. Ce document, plus simple à élaborer ou réviser, présentera le projet urbain de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement. Il devra être compatible avec les autres documents de planification et notamment le schéma de cohérence territoriale. Il permettra aux maires de mieux définir les règles d'urbanisme les mieux adaptées à la situation de leur commune et à leur projet urbain.

Les POS sont réformés pour permettre aux communes de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique. Les plans locaux d'urbanisme ne définiront plus simplement la destination générale des sols mais deviendront le cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement d'une commune. Ils pourront exposer les actions et les opérations envisagées, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces publics, les paysages, l'environnement et le renouvellement urbain.

Le plan local d'urbanisme portera sur la totalité du territoire d'une ou de plusieurs communes.

Il fournira un cadre pour l'intervention publique ou privée dans les quartiers en mutation.

Les plans d'aménagement de zones seront réintégrés dans le plan local d'urbanisme de la commune, qui prendra en compte les politiques d'aménagement opérationnel.

Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des plans locaux d'urbanisme seront considérablement simplifiées pour réduire les contentieux qui ne portaient que sur la forme. Une procédure d'urgence pour permettre la réalisation des projets présentant un caractère d'intérêt général est mise en place.

Les procédures de concertation et d'enquête seront généralisées et préalables à toute règle nouvelle. Comme l'ancien POS, le plan local d'urbanisme sera élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, en association avec les autres personnes publiques concernées et avec l'Etat. Une fois approuvé, il sera tenu à disposition du public.

[Retour](#)[Haut de page](#)

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ Les cartes communales

Les communes de petite taille qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme mais qui souhaitent organiser et clarifier leur évolution en matière d'urbanisme pourront élaborer une carte communale. Ce document fera l'objet d'une enquête publique.

La plupart des petites communes ont besoin d'une cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles, mais n'ont pas besoin de se doter d'un règlement spécifique.

Les cartes communales seront approuvées, comme actuellement, conjointement par le conseil municipal et le préfet, mais désormais **après enquête publique**, ce qui permettra aux habitants de donner leur avis.

 Retour

 Haut de page

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ Des mesures pour renforcer la démocratie, simplifier les procédures et améliorer la sécurité juridique

Le projet de loi comporte des mesures destinées à renforcer la démocratie et la décentralisation des décisions en matière d'urbanisme, à simplifier les procédures et à améliorer la sécurité juridique.

Pour renforcer la démocratie, le projet de loi rend obligatoire l'organisation d'une concertation avec les habitants dès que l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme est entreprise. Cette concertation n'existe aujourd'hui que lorsqu'il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation des zones non construites ou préalablement à des opérations d'aménagement. Elle sera étendue et préalable à tout nouveau document d'urbanisme, schéma de cohérence territoriale ou plan local d'urbanisme. (**Voir exemple 1**)

De plus, aucune nouvelle règle d'urbanisme ne pourra plus être opposable sans avoir été soumise à enquête publique. Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales ne pourront être approuvés qu'après enquête publique.

Pour renforcer la décentralisation, tous les maires qui doteront leur commune d'une carte communale deviendront, s'ils le souhaitent, compétents pour délivrer au nom de la commune les autorisations individuelles dès l'entrée en vigueur du document. Aujourd'hui, la décentralisation ne concerne que les communes qui se dotent d'un plan d'occupation des sols approuvé et n'intervient que six mois après l'entrée en vigueur du document.

Pour simplifier les procédures, diverses mesures sont prévues :

Les certificats d'urbanisme indiqueront clairement les limitations administratives au droit de propriété et préciseront le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain, dont ils garantiront le maintien.

Le contrôle préalable à la division des terrains bâtis, article L. 111-5 du code de l'urbanisme, sera supprimé.

L'usage des biens préemptés sera assoupli et la détermination de la valeur vénale des biens en cas d'acquisition par la commune, dans le cadre du droit de délaissement, sera harmonisé.

La sécurité juridique sera renforcée par la simplification de l'ensemble des procédures d'élaboration des règles d'urbanisme et de délivrance des autorisations individuelles.

Dans les vieux lotissements, les règles de construction seront simplifiées afin d'éviter la contradiction entre les règles d'urbanisme et les documents souvent très anciens de ces lotissements. (**Voir exemple 2**)

En pratique

1. La commune de X veut réviser son plan d'occupation des sols. Elle doit, dès qu'elle a pris cette décision, organiser une concertation avec ses habitants et les personnes ou associations concernées par le projet.

2. Mme M. a acheté une maison, rue des Mimosas, dans un lotissement réalisé dans les années 20. Elle a obtenu un permis de construire pour agrandir sa maison par une véranda, ainsi que le permet le plan d'occupation des sols. Son voisin, a cependant obtenu du juge civil la démolition de cette véranda en invoquant le règlement du lotissement adopté en 1928. Or, en matière d'urbanisme, ce règlement n'avait plus de force légale alors qu'il continuait de s'imposer parce qu'il avait été annexé à l'acte de vente. Mme M. a donc été obligée de détruire une véranda pour laquelle elle avait obtenu un permis de construire légal. Le projet de loi met fin à ce type de situation.



LES AUTRES DOSSIERS**Dossier de presse****■ La fiscalité de l'urbanisme****Le renouvellement urbain passe par une réforme de la fiscalité de l'urbanisme pour favoriser une utilisation plus rationnelle des espaces et décourager l'urbanisation périphérique diffuse.**

Une participation des riverains pour le financement des voies nouvelles remplacera le régime existant pour le financement des réseaux (eau, électricité). Elle ne sera exigible des propriétaires riverains des voies nouvelles créées sur le territoire communal, qu'après la délivrance d'un permis de construire ou d'une autorisation de lotir. Les propriétaires fonciers concernés pourront s'ils le désirent, signer une convention avec la commune, pour préfinancer la réalisation de la voie. Ils bénéficieront alors du maintien des règles et de la fiscalité d'urbanisme pendant cinq ans, même si, entre temps, le plan local d'urbanisme devait évoluer.

La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) et le versement pour dépassement du plafond légal de densité (PLD) qui ont des effets particulièrement négatifs sur les constructions, en particulier dans les opérations réalisées dans les quartiers anciens sont supprimés. Pour ne pas bouleverser l'équilibre budgétaire des communes pour qui ce dernier versement constitue une ressource importante, le régime du PLD sera maintenu à titre transitoire dans les communes où il est instauré au 31 décembre 1999, mais pourra être supprimé par délibération du conseil municipal. En revanche, il sera supprimé de plein droit dans les communes qui instaureront la participation au financement des voiries et réseaux divers.

Les valeurs forfaitaires qui servent au calcul de la taxe locale d'équipement sont corrigées pour aider à la construction de logements collectifs. (voir exemples concrets de calcul de la TLE)

Les surfaces de planchers nécessaires à l'adaptation des logements aux personnes handicapées seront déduites du calcul des taxes d'urbanisme.

La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) applicable aux terrains constructibles non bâtis pourra être majorée par les communes.

Cette amélioration du rendement de la taxe incitera les propriétaires de terrains constructibles à les mettre sur le marché et apportera aux communes une ressource complémentaire pour le renouvellement urbain.

En pratique**Calcul de la Taxe Locale d'Équipement**

	Régime actuel	Projet de loi
Maison individuelle		
75m ²	5 700 F	5 700 F
120m ²	9 120 F	10 510 F
Logement dans immeuble collectif		
75m ²	5 700 F	4 012 F
120m ²	9 120 F	7 320 F



LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ **UNE POLITIQUE DES DEPLACEMENTS AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le devenir de nos agglomérations, des territoires périurbains et ruraux d'un même bassin de vie est intimement lié aux politiques de déplacement. Si les dernières décennies ont permis un renforcement substantiel des réseaux de transports collectifs, il n'en demeure pas moins urgent de franchir de nouvelles étapes afin que les villes et leurs agglomérations ne soient plus conçues ou organisées autour de l'automobile. Un nouveau partage de la voirie s'impose pour que les transports collectifs mais aussi les modes " doux " de déplacement, comme la marche à pied ou la bicyclette, trouvent leur place. Pour agir avec efficacité dans ce sens, il est urgent de renforcer les liens entre les documents de planification urbaine et de planification des déplacements.

[Retour](#)[Haut de page](#)

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ **Décentraliser, vers les régions, les transports ferrés régionaux de voyageurs**

Après une phase d'expérimentation qui s'est déroulée au cours des trois dernières années dans sept régions volontaires, la loi va transférer, à compter du 1er janvier 2002, aux régions (Corse et Ile-de-France exceptées) l'organisation et le financement des transports collectifs ferroviaires d'intérêt régional.

La région, autorité organisatrice des transports collectifs d'intérêt régional, est chargée de définir une offre de transport adaptée aux besoins, notamment en matière de dessertes, de tarification, de qualité de service et d'information à l'utilisateur. Une convention passée entre la région et la SNCF fixe les conditions d'exploitation et de financement des services ferroviaires relevant de la compétence régionale.

Depuis 1997, l'Alsace, le Centre, le Nord-Pas-de-Calais, les Pays-de-Loire, Rhône-Alpes, PACA, rejoints plus tard par le Limousin, expérimentent la régionalisation.

Les résultats de cette expérimentation sont apparus très positifs : une dynamique nouvelle s'est installée dans les régions expérimentales, que ce soit au niveau des recettes, des trafics, de l'achat de matériel ou de la rénovation des gares.

Conformément aux lois de décentralisation de 1982 et 1983, l'Etat compensera intégralement la charge correspondant à cette compétence nouvelle des régions. A ce titre, les régions se verront verser une dotation générale de décentralisation qui prendra en compte :

- une contribution pour l'exploitation des services mis en oeuvre au cours de l'année 2000,
- une dotation permettant un renouvellement plus rapide du matériel roulant,
- une compensation au titre des tarifs sociaux appliqués à la demande de l'Etat.

Par ailleurs, l'Etat va participer au financement d'un programme d'investissements de 5 ans, destiné à moderniser les gares d'intérêt régional.

L'Etat restera le garant de la cohérence des services voyageurs sur le réseau ferré national et de l'unicité du système ferroviaire.



LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ **Gérer conjointement le stationnement réglementé à durée limitée et les transports collectifs**

Les plans de déplacements urbains détailleront plus précisément le cadre dans lequel devront s'inscrire la gestion du stationnement public et les normes prévues pour le stationnement privé dans les documents d'urbanisme.

A la différence de nombreux pays européens qui ont fait évoluer leur législation depuis une quinzaine d'années, les politiques de stationnement en France sont actuellement très éclatées entre différents acteurs institutionnels et ne sont pas conçues globalement comme des outils d'orientation de la mobilité urbaine et des choix modaux.

Quelques villes pionnières, comme Dijon et Nantes, ont toutefois bien perçu l'intérêt d'une politique de stationnement concertée et rigoureuse afin d'obtenir un impact fort sur l'utilisation des transports en commun et la pratique de modes doux comme le vélo.

Inspiré par leur exemple, le Gouvernement a décidé de mieux préciser le caractère prescriptif du plan de déplacements urbains en matière, notamment :

- de stationnement public (politique tarifaire, zone de stationnement payant, durée de stationnement, etc.) ;
- de construction d'aires de stationnement privé ;
- de distribution des marchandises en ville.

Rappelons que les plans de déplacements urbains, obligatoires dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, ont vocation à définir un système global de déplacements des personnes et des marchandises, dans un objectif de diminution du trafic automobile.

Par ailleurs, la mise en place de titres multimodaux sera encouragée, les nouvelles technologies offrant une souplesse supplémentaire. Ainsi, à Marseille, le même titre de déplacement permet de circuler sur 5 réseaux de transport en commun de plusieurs autorités organisatrices de déplacement et de se garer dans les parkings.

[Retour](#)[Haut de page](#)

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ **Coordonner les politiques de déplacement grâce à une coopération entre collectivités**

La création de syndicats mixtes entre régions, départements et autorités organisatrices de transports et de déplacements est encouragée pour coordonner les services et mieux informer les usagers.

L'extension des agglomérations françaises s'est traduite par une augmentation des déplacements périurbains. Ces déplacements s'effectuent souvent sur le territoire de plusieurs autorités de transport urbain qui coexistent au sein d'une même agglomération (7 dans le cas de l'agglomération marseillaise). Mais en l'absence d'une autorité coordinatrice et de ressources spécifiques, l'offre de transport public est souvent très insatisfaisante, tant en terme de fréquence que de qualité de service.

Pour pallier ces difficultés, la loi prévoit qu'à l'intérieur d'une aire urbaine comptant au moins 50 000 habitants, la région et le département pourront s'associer au sein d'un syndicat mixte de transports auquel les autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains pourront également adhérer. Les services de trains régionaux de voyageurs, les transports urbains et les transports non urbains s'en trouveront mieux coordonnés, notamment dans les secteurs périphériques. Cela permettra parallèlement de mettre en place des systèmes d'information coordonnés à l'intention des usagers.

Ce syndicat mixte pourra organiser des services publics de transport réguliers ainsi que des services publics de transport à la demande. Il pourra en outre se voir transférer par ses membres tout ou partie de leur compétence en matière de transport, y compris la réalisation et la gestion d'équipements et d'infrastructures de transport.

Dès lors qu'il organisera l'ensemble des services publics réguliers s'inscrivant à l'intérieur de son périmètre, le syndicat mixte de transport pourra prélever, sous certaines conditions, le versement transport destiné au financement des transports en commun. Le prélèvement au titre du versement transport sera de 0,5%.

Par ailleurs, la loi a prévu de créer une aide équivalente à une réduction tarifaire d'au moins 50% pour les personnes disposant de faibles revenus. Cette disposition permet de donner un contenu concret au droit au transport.

[Retour](#)[Haut de page](#)

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ Réforme du Syndicat des Transports Parisiens

La loi prévoit l'entrée de la région Ile-de-France au conseil d'administration du Syndicat des Transports Parisiens (STP), ce qui permettra à cette région d'être mieux associée à la gestion des transports publics franciliens.

Aujourd'hui, la région participe à l'investissement, donc à la création de nouvelles infrastructures. Elle a contribué également à la mise en place de tarifs attractifs pour les chômeurs et les jeunes, et aux équipements de sécurité.

Aux côtés des 8 départements de l'Ile-de-France et de l'Etat, elle sera associée aux décisions prises par le conseil d'administration. Avec 5 membres, elle aura autant de représentants que la ville de Paris. L'Etat restera majoritaire.

A ce titre, la région contribuera au financement de l'exploitation des transports urbains. Pour ce faire, elle recevra chaque année de l'Etat une compensation forfaitaire indexée.

La loi crée aussi **un comité des partenaires du transport public**, regroupant les usagers, les organisations syndicales et professionnelles et des collectivités locales. Ce comité sera consulté sur tout ce qui concerne la qualité du service : régularité, sécurité, ponctualité, confort, etc.

Rappelons que dans le cadre plus général de la réforme des transports franciliens, les rapports entre le STP et les entreprises seront à l'avenir contractualisés, selon les modalités définies par décret. Le statut des entreprises et des agents RATP et SNCF ne sera pas modifié.

Par ailleurs, la loi permet la création d'autorités organisatrices de second rang en Ile-de-France.

Enfin, la RATP pourra, par l'intermédiaire de filiales, répondre aux appels d'offre afin d'exploiter des réseaux de transport en province.

[Retour](#)[Haut de page](#)

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ UNE VILLE PLUS SOLIDAIRE

Réussir la mixité urbaine et assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité sont deux objectifs essentiels pour rendre les villes plus solidaires.

La mixité sociale et urbaine suppose de réaliser des logements sociaux là où il y en a un peu ou pas du tout. Le projet de loi entend revenir à la logique initiale de la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991 et sortir d'un système où certaines communes peuvent continuer à refuser la construction de logements sociaux.

Le projet de loi réaffirme également la place du logement locatif social, et le rôle des organismes HLM au service du droit au logement et de la mixité.

Par ailleurs, la qualité de l'habitat privé, essentielle pour le développement d'une offre de logements diversifiés, nécessite souvent d'être améliorée pour répondre à cet objectif et parfois pour résorber des situations inacceptables. Pour cela, le texte réforme les procédures de lutte contre l'insalubrité et le péril, instaure le droit à un logement décent, renforce les capacités d'intervention dans les copropriétés dégradées et unifie les modes d'interventions publiques en faveur de l'habitat privé.

[Retour](#)[Haut de page](#)

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ Construire des logements sociaux dans les communes où il y en a peu

A compter du 1er janvier 2002, les communes qui n'atteignent pas le seuil de 20% de logements locatifs sociaux devront à la fois payer une contribution et s'engager dans un plan de rattrapage pour tendre vers l'objectif de mixité sociale (801 communes sont concernées en France).

La carte du logement social doit changer. La diversification géographique de ce type d'habitat est une condition sine qua non pour atteindre l'objectif de mixité sociale et urbaine à l'échelle de l'agglomération. Elle est le moyen d'assurer, à tous, un droit fondamental et de réduire les phénomènes de ségrégation et de relégation qui mettent en danger le lien social dans nombre de quartiers et de villes. De ce point de vue, il est nécessaire de renforcer et d'améliorer les dispositifs de la loi d'orientation pour la ville de 1991. La loi prévoit :

- **une solidarité financière organisée entre les communes** : si elles ont moins de 20% de logements sociaux, les communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions, situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants seront assujetties à un prélèvement de 1000 francs par logement manquant par rapport à ce seuil (ce prélèvement est porté à 20% du potentiel fiscal par habitant pour les communes dont le potentiel fiscal dépasse 5 000 francs par habitant) . Les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine (DSU) et disposant de plus de 15% de logements sociaux en seront exonérées. Les dépenses engagées par la commune pour la réalisation de logements sociaux seront déduites du prélèvement, afin d'inciter à construire.
- Ce prélèvement sera versé à la communauté urbaine ou à la communauté d'agglomération, si celle-ci a approuvé un programme local de l'habitat (PLH).
- A défaut, il sera versé à un établissement public foncier local, s'il en existe un ou à un Fonds d'aménagement urbain.
- **La fixation d'un objectif de réalisation de logements sociaux pour les communes concernées**: cet objectif sera fixé par le conseil municipal afin d'atteindre la proportion de 20%. Dans les agglomérations constituées en communautés urbaines, d'agglomération, ou de communes, la réalisation de logements sociaux nécessaire pour atteindre cet objectif pourra être réparti par le programme local de l'habitat (PLH) communautaire de façon à assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Ces objectifs devront être atteints en 20 ans maximum. Ils feront l'objet d'engagements triennaux des communes concernées.

Éléments chiffrés

1. Il existe actuellement 106 agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Elles regroupent 29,5 millions d'habitants (recensement de 1999).
2. Le pourcentage moyen de logements locatifs sociaux dans l'ensemble de ces 113 agglomérations est de 23 %.
3. Pourtant, dans ces agglomérations, 801 communes disposent de moins de 20 % de logements sociaux, ce qui témoigne de leur répartition déséquilibrée.
4. Dans ces communes, le nombre total de logements sociaux qui manquent pour atteindre le seuil de 20% est de 414 000 logements. Le rattrapage en 20 ans de l'objectif de 20 % impliquerait donc la réalisation d'environ 22 000 logements dans ces communes. Le budget du logement, qui prévoit 70 000 logements sociaux par an alors que seulement 50 000 ont été réalisés en 1998 comme en 1999, permettra tout à fait de financer le programme de rattrapage.

En pratique

1. A. est une commune de 8 000 habitants dans une grande agglomération avec seulement 10% de logements locatifs sociaux sur les 3 000 résidences principales. Il lui en manque donc 300 par rapport à l'objectif de 20%. Elle devra réaliser un programme de construction de 15 logements sociaux par an.
2. Elle se verra par ailleurs prélever 1 000 F par an et par logement social manquant soit, 300 000 F, dont elle peut déduire les sommes versées pour réaliser du logement social.
3. Dans cet exemple, un terrain convenablement situé permettrait de réaliser un petit immeuble collectif de 15 logements. Il coûte 1 million de F. La commune peut aider un organisme HLM ou une société d'économie mixte à réaliser l'opération en lui versant une

subvention de 30% du coût du terrain, soit 300 000 F, auquel cas le prélèvement sera réduit à zéro. Cet apport permettra également à la commune de négocier avec l'organisme des réservations de logements dans l'opération nouvelle.

4. Si la commune aide l'organisme seulement à hauteur de 100 000 F le prélèvement résiduel de 200 000 F ira à la communauté d'agglomération de B. dont elle fait partie. Celle-ci l'utilisera par exemple au bénéfice de la commune de C qui comporte déjà 40% de logements sociaux, pour l'aider à réaliser une opération de restructuration urbaine dans un grand ensemble.

Le logement social aujourd'hui

La politique d'aide au logement a été réformée dans son ensemble depuis 1997 pour assurer le développement d'une offre d'habitat de nature à assurer à chaque famille la liberté de choix et favoriser l'intégration des personnes rencontrant des difficultés sociales : retour de l'aide à la pierre, actualisation des aides à la personne, baisse de la TVA, création du statut de bailleur.

De plus, le nouveau dispositif financier pour le logement social, le PLUS (prêt locatif à usage social), en vigueur depuis l'automne 1999, permet d'accueillir dans les mêmes immeubles des ménages de ressources très différentes. 30% des logements d'une opération nouvelle doivent être occupés par des locataires aux ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (un couple avec 2 enfants composé d'un ouvrier spécialisé gagnant 7 000 F par mois et d'une caissière à mi-temps avec un revenu mensuel de 3 000 F est dans ce cas). Inversement, 10% des logements sont accessibles à des locataires dépassant légèrement les plafonds de ressources (par exemple un jeune cadre gagnant 10 800 F par mois, en région). Au total, le nouveau logement social est accessible aux trois quarts des ménages, avec un accès à un logement de qualité facilité pour les plus démunis.

Enfin, à compter du 1er janvier 2001 sera mise en place la réforme des aides personnelles au logement décidée lors de la conférence de la famille du 15 juin 2000. Elle permet une revalorisation par le haut des aides au logement pour 4,8 millions de ménages modestes (avec en moyenne 1 300 F par an d'aides en plus) et représente au total 6,5 milliards de francs de prestations supplémentaires versées.



LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ Conforter le rôle des HLM et du patrimoine locatif social

Les mesures proposées visent en particulier à garantir la pérennité du patrimoine locatif social, à redéfinir les conditions d'intervention des organismes HLM dans le domaine de l'accession à la propriété, à étendre les pouvoirs de l'administrateur provisoire ou du liquidateur lorsqu'une société d'HLM a été mal gérée, ou encore à faciliter la gérance de certains éléments de patrimoine entre bailleurs sociaux. Elle comportent en outre divers allègements de procédure tendant à faciliter les regroupements des HLM ou la création d'offices dans les agglomérations.

Les aides publiques consenties pour la réalisation et l'entretien des logements locatifs sociaux justifient que les caractéristiques principales de ceux-ci, et notamment les règles d'attribution, le niveau de loyer et le droit au maintien dans les lieux soient pérennisés au-delà de la durée des conventions passées avec l'Etat et même lorsque ces logements sont cédés à des organismes non HLM. Ce principe de pérennité laisse cependant subsister les exceptions déjà prévues par la loi telle que la vente au locataire, par exemple.

Il est légitime, notamment dans une perspective de mixité sociale, que les organismes d'HLM puissent intervenir dans le domaine de l'accession à la propriété. Toutefois cette activité doit pouvoir s'exercer dans des conditions de sécurité qui ne mettent en cause ni les règles de concurrence ni l'activité locative qui demeure leur mission principale.

En pratique

- 1.** La société d'HLM de V., dans un quartier d'habitat social locatif souhaite réaliser un programme de 18 logements en accession à la propriété. L'objectif est d'assurer une diversité de l'offre d'habitat sur ce quartier pour conforter la mixité sociale.
- 2.** La société sollicitera désormais, sur la base d'un dossier technique, commercial et financier l'avis de la société de garantie nouvellement créée par la loi. Cet avis devra être favorable pour permettre à la société d'emprunter en vue de la réalisation de l'opération.
- 3.** En cas d'échec commercial de l'opération d'accession, la société de garantie, alimentée par des contributions d'organismes HLM pratiquant l'accession à la propriété et de leurs fédérations, sera appelée en soutien.



LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ Développer la solidarité entre bailleurs sociaux

Les modalités de financement de la caisse de garantie du logement social (CGLS) par les organismes d'HLM seront revues. A compter du 1er janvier 2001, les redevances actuellement acquittées par ces organismes seront remplacées par une contribution qui tiendra compte du nombre de locataires bénéficiant des aides personnelles au logement, et du nombre de logements en zones urbaines sensibles.

La caisse de garantie du logement social contribue à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'habitation à loyer modéré. Cette mission essentielle, exercée depuis 10 ans et qui a contribué au redressement financier de près de 150 organismes au total, est confortée dans la loi, mais limitée à l'activité locative sociale, à l'exclusion de l'activité d'accession (qui fait l'objet d'un dispositif spécifique de garantie mutuelle des organismes d'HLM mis en place par le projet de loi) et de l'activité aménagement des SEM : la CGLS devient la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.

L'alimentation financière de la CGLS sera assurée par une cotisation nouvelle. Elle remplacera l'ancienne redevance, calculée en pourcentage des emprunts à la Caisse des dépôts, qui rapportait 250 millions de F, ainsi que la taxe sur les surloyers qui rapportait en 1998 au budget de l'Etat 200 millions de F (dont 100 millions de F pour l'Ile-de-France). La taxe sur les surloyers sera donc abrogée.

La nouvelle cotisation sera plus équitable. Elle sera calculée en pourcentage des loyers mais tiendra compte de l'occupation sociale des logements de l'organisme : celui-ci contribuera d'autant moins qu'il loge un nombre élevé de familles bénéficiaires des aides personnelles au logement.

En pratique

1. Un organisme d'HLM offre un loyer moyen de 20 000 F par an et par logement (moyenne nationale observée).
2. La cotisation maximale à la CGLS prévue par la loi sera de $1,5\% \times 20\,000\text{ F} = 300\text{ F}$ par logement et par an.
3. Si, par hypothèse, il ne loge aucun bénéficiaire d'aide personnelle, sa cotisation restera à ce niveau.
4. S'il loge des bénéficiaires d'aides personnelles, sa cotisation sera réduite d'un montant que le Gouvernement envisage de fixer à 300 F par bénéficiaire. Dans ce cas, dans l'autre hypothèse extrême où tous les locataires bénéficient des aides personnelles, l'organisme devra payer $300\text{ F} - 300\text{ F} = 0\text{ F}$. Dans une hypothèse moyenne, où 50% des locataires bénéficient d'une aide personnelle (moyenne nationale observée), l'organisme devra $300\text{ F} - 50\% \times 300\text{ F} = 150\text{ F}$ par logement et par an.
5. Le pourcentage de bénéficiaires d'aides personnelles est extrêmement variable selon les organismes, pouvant aller de 12% jusqu'à 80%, ce qui témoigne de leur diversité en matière d'occupation sociale.

[Retour](#)[Haut de page](#)

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ Promouvoir le droit des locataires à un logement décent

1 - Le locataire d'un logement loué à titre de résidence principale - dans le parc privé ou le parc HLM, a désormais le droit d'exiger du bailleur que son logement soit décent - c'est à dire qu'il ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, et soit doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Un décret en Conseil d'Etat qui sera au préalable soumis à l'avis du CNH définira les caractéristiques de décence que doit présenter le logement.

2 - Les travailleurs saisonniers qui sont logés par leur employeur et les personnes logées dans des meublés ou des logements foyer devront également bénéficier d'un logement décent. Les caractéristiques de décence de logements-foyer sont également fixées par décret en Conseil d'Etat.

3 - Si un logement loué ne répond pas aux normes de décence fixées par décret et que le propriétaire refuse la mise aux normes demandée par le locataire, le juge pourra fixer un délai pour la réalisation par le propriétaire des travaux de mise aux normes de décence. Si ce délai n'est pas respecté, le juge pourra réduire le montant du loyer.

4 - Lorsqu'un litige est porté devant les tribunaux concernant la décence du logement, le ou les locataires concernés pourront donner mandat pour agir en justice en leur nom, à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, ou à une association de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation .

Ils peuvent également leur donner mandat à l'occasion de litiges, locataires/bailleurs ayant une origine commune.

5 - Désormais le versement des allocations logement d'ores et déjà soumis à des normes de " qualité du logement", sera conditionné au respect de condition de décence du logement.

Les caisses d'allocation familiales pourront faire vérifier la conformité du logement aux normes de décence.

Afin de ne pas pénaliser les locataires de logements non décents, en cas de litige porté devant le juge, le versement des allocations sera maintenu de droit pendant toute la durée de l'instance.

[Retour](#)[Haut de page](#)

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ Améliorer le fonctionnement de la copropriété

Afin de prévenir les blocages de fonctionnement courant devenus au fil du temps source de dégradation du patrimoine collectif des copropriétaires, la nécessité s'imposait d'une clarification des règles de gestion, du développement d'outils spécifiques de lutte contre les impayés de charge de copropriété et d'une multiplication des mesures visant à encourager une démarche patrimoniale.

Des mesures pour clarifier les règles de gestion budgétaires et comptables dans les copropriétés :

- Le budget prévisionnel annuel et le budget des gros travaux devront être établis à partir d'un ensemble de comptes normalisés constituant le plan comptable propre au syndicat (défini par décret avant le 1/01/2004).
- Les paiements des copropriétaires seront versés, sauf renonciation de l'assemblée générale des copropriétaires, sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat de copropriétaires.

Des mesures pour protéger la trésorerie des copropriétés :

- Une procédure accélérée de recouvrement des impayés de charges de copropriété sera mise en place pour permettre de recouvrer la totalité des provisions votées pour l'année budgétaire en cours ou de saisir les loyers perçus par les copropriétaires-bailleurs défaillants.
- Les frais nécessaires engagés par le syndicat des copropriétaires à l'encontre d'un copropriétaire défaillant pour le recouvrement d'une créance du syndicat seront imputables à ce copropriétaire.
- Pour éviter les impayés de charges et compte tenu du poids des factures d'eau dans la gestion d'un immeuble, la loi :
- facilite l'individualisation des charges d'eau en favorisant la mise en place de compteurs individuels dans la copropriété. La décision pourra être prise à la majorité des copropriétaires lors d'une réunion de copropriétaires.
- permet le développement des contrats individuels. Les syndicats de copropriété pourra, dans certaines conditions, demander aux distributeurs d'eau une facturation pour chaque lot de copropriété – (Décret à paraître en 2001)

Des mesures pour faciliter l'entretien des copropriétés :

- Les règles de majorité seront assouplies pour faciliter le vote des travaux d'entretien ou des travaux ayant un caractère obligatoire. Dans les cas prévus par la loi (art 25), lorsqu'une décision n'a pu être adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, mais a recueilli néanmoins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut procéder immédiatement à un second vote sur cette décision qui ne devra plus obtenir que la majorité des suffrages exprimés pour être adoptée. Les abstentions ne seront plus comptabilisées dans le décompte des voix.
- Le syndicat devra tenir un carnet d'entretien de l'immeuble, (décret à paraître avant juin 2001 pour déterminer le contenu).
- Au delà d'un seuil décidé par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux devront faire l'objet d'une mise en concurrence préalable des entreprises, (modalités à définir dans un décret modifiant le décret 17 mars 1967).

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ **Rendre plus efficaces les procédures de lutte contre l'insalubrité et le péril**

Pour lutter efficacement contre l'insalubrité et le péril qui sont susceptibles de concerner plusieurs centaines de milliers de logements, les procédures administratives sont simplifiées, les pouvoirs du préfet et du maire se trouvent renforcés, des dispositions contraignantes sont instaurées à l'encontre des propriétaires de ces immeubles, et la protection des occupants devient une réalité.

De nombreuses familles souvent démunies vivent dans des logements insalubres ou dangereux qui peuvent pour certains, être restaurés, et doivent pour d'autres, être démolis. Afin d'adapter des textes anciens et mettre efficacement un terme à des situations inacceptables, il a été décidé de réviser les procédures publiques d'intervention, en facilitant la réalisation des travaux nécessaires, en clarifiant les responsabilités et en garantissant le droit au relogement des occupants.

Les travaux exécutés d'office par la collectivité publique restaient généralement à sa charge. Leur paiement, dû par le propriétaire, devient garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble.

Par ailleurs, dès lors qu'un immeuble sera déclaré insalubre ou menaçant ruine, aucun loyer ne pourra être dû pour son occupation ; s'il est frappé d'une interdiction d'habiter, le propriétaire aura l'obligation de procéder au relogement des occupants évincés, ou de payer pour ce relogement.

En pratique

Exemple en matière d'insalubrité :

1. Monsieur et Madame D sont locataires dans un immeuble, d'un appartement où la vétusté des installations sanitaires interdit l'usage du lavabo et dont l'ancienneté des canalisations a provoqué d'importantes infiltrations au plafond, avec apparition de nombreuses moisissures sur deux murs.
2. L'arrêté d'insalubrité du préfet prescrit au propriétaire de réaliser dans les six mois le remplacement des appareils sanitaires, la réfection du plafond et des murs, les reprises des canalisations et la remise en peinture ; il prévoit une interdiction temporaire d'habiter pendant la durée des travaux.
3. La réalisation de ces travaux nécessite la libération de l'appartement pendant une durée de trois mois.
4. Dorénavant, si le propriétaire n'offre pas à ses locataires un hébergement provisoire, il devra payer l'hôtel meublé où le préfet aura relogé temporairement Monsieur D et Madame T.
5. Dès la mainlevée de l'interdiction d'habiter prononcée par le préfet après constat de la conformité des travaux, les intéressés - qui n'avaient eu à payer de loyer, ni pour le logement quitté temporairement, ni pour leur hébergement provisoire - peuvent réintégrer leur appartement. La durée de leur bail est prolongée d'autant.

Exemple en matière de péril :

6. Un immeuble inhabité, riverain d'une cour d'école, est susceptible de menacer la sécurité publique : des tuiles ont glissé du toit et un conduit de fumée penche légèrement vers l'école.
7. Le maire prescrit la réfection de la partie du toit qui jouxte l'école et la consolidation de la cheminée. La consultation des fichiers de la Conservation des hypothèques démontre que le propriétaire est décédé, sa succession en cours de règlement, et les héritiers à ce jour indéterminés.
8. La législation existante nécessite que les propriétaires de l'immeuble soient connus ou représentés pour poursuivre la procédure. Désormais, l'affichage de l'arrêté de péril à la mairie et sur la façade de l'immeuble est considéré comme suffisant pour informer les propriétaires de la décision du maire et pour permettre à celui-ci d'engager la procédure de péril.
9. Si le coût des travaux est avancé par la commune, il sera récupéré sur les propriétaires, et ce paiement garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble.

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ Sécuriser l'achat d'un logement

La protection de l'acquéreur immobilier est inséparable de la prévention des difficultés des copropriétés ; la meilleure information sur le logement que l'on acquiert est un complément indispensable des mesures destinées à améliorer le fonctionnement de la copropriété (articles 30 et suivants de la loi)

Les mesures :

1 - Généraliser un délai permettant à l'acheteur de revenir pendant 7 jours sur sa décision d'acheter un logement (art 28) (mesure applicable au 1er juin 2001)

Pour l'achat ou la construction d'un logement neuf, l'acquéreur bénéficie d'ores et déjà d'un délai de rétractation de sept jours; cette protection sera étendue à toutes les acquisitions de logements anciens.

2 - Renforcer la protection des sommes d'argent déposées par l'acquéreur pendant le délai de rétractation ou de réflexion

Le versement de sommes d'argent sera interdit pendant le délai de rétractation ou de réflexion ;

Deux exceptions sont prévues pour les actes soumis au délai de rétractation :

la première (qui existe déjà actuellement) concerne le domaine de la construction neuve ; la seconde porte sur les seules transactions qui sont effectuées par l'intermédiaire d'un professionnel astreint à une obligation légale de garantie ; dans ce cas, si l'acquéreur se rétracte, les sommes versées devront lui être restituées dans les 21 jours suivant le lendemain de la date de rétractation

Les offres d'achat de logement avec versement d'argent seront désormais interdites ;

Un vendeur qui propose la vente d'un appartement ne pourra plus demander à chaque candidat de faire une offre d'achat avec un versement de somme d'argent ; une pratique en développement consistait en effet à demander d'appuyer la proposition d'offre d'un versement de 10% du prix estimé alors que le vendeur ne pouvait s'engager à vendre à chaque candidat; le vendeur choisissait le mieux offrant et signait un avant contrat ; les candidats non retenus rencontraient de très grandes difficultés lorsqu'ils réclamaient le remboursement des sommes versées.

3 - Garantir l'état du logement

En interdisant la mise sur le marché de logements aux caractéristiques insuffisantes au regard de l'habitabilité et de la sécurité

Aux interdictions de diviser un immeuble déclaré insalubre ou frappé d'un arrêté de péril ou qui comporte 25% de logements sans aucun confort au sens de la loi de 1948, s'ajouteront deux nouvelles interdictions de diviser :

- pas de mise en copropriété de locaux destinés à l'habitation qui présentent des caractéristiques insuffisantes : moins de 14m² et moins de 33m³, dépourvus d'une installation d'alimentation en eau potable ou d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture d'un courant électrique ou qui n'ont pas fait l'objet d'un diagnostic en matière d'amiante ou de risque de saturnisme
- pas de mise en copropriété d'un immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou mixte qui a reçu un avis défavorable ou qui n'a pas satisfait aux prescriptions de la commission de sécurité

En faisant précéder la mise en copropriété d'un immeuble de plus de quinze ans d'un diagnostic technique (mesure d'application immédiate dès la parution de la loi)

Le diagnostic portera sur l'état du clos, du couvert, des conduites et canalisations collectives ainsi que sur les équipements communs et de sécurité

Il permettra au futur acheteur d'apprécier les dépenses communes d'entretien de l'immeuble à réaliser dans un proche avenir et d'être fixé sur le montant de l'endettement.

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ **Refonder l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat**

La compétence de l'ANAH, aujourd'hui limitée aux seuls propriétaires bailleurs, sera étendue aux propriétaires occupants.

Cette uniformisation de la gestion des aides au sein du parc privé permettra d'améliorer la cohérence et l'efficacité des interventions dans ce parc et notamment pour le traitement des copropriétés dégradées. Elle permettra également une relance des opérations programmées d'amélioration de l'habitat dans les quartiers et les bourgs.

En outre la loi actualise les missions de l'agence, d'une part en étendant à l'ensemble du territoire la possibilité de subventionner la transformation en logements de locaux non initialement destinés à l'habitation, cette possibilité étant actuellement limitée aux seules zones bâties agglomérées des zones de revitalisation rurale, d'autre part en ajoutant la notion d'adaptation du logement pour répondre aux besoins spécifiques de certaines catégories d'usagers, dont les personnes âgées et handicapées.

3 milliards de francs de crédits sont prévus à cet effet dans le projet de loi de finances pour 2001.

[Retour](#)[Haut de page](#)

LES AUTRES DOSSIERS

Dossier de presse

■ Favoriser la concertation entre bailleurs et locataires

Les compétences de la commission départementale de conciliation seront étendues aux petits litiges individuels.

Un cadre nouveau destiné à favoriser dans le logement social le développement de la concertation locale est mis en place. Il repose sur l'adoption d'un plan de concertation locative et la mise en place de conseils de concertation locative, c'est dans ce cadre que sera réalisée la concertation en cas de travaux de réhabilitation.

La commission départementale de conciliation, composée paritairement de représentants des bailleurs et des locataires et située à la préfecture, intervient actuellement sur les litiges relatifs aux hausses de loyer dans le parc locatif privé. Sa compétence sera étendue au règlement de petits litiges individuels portant sur les états des lieux, les dépôts de garantie, les charges locatives, les réparations, dans l'ensemble du parc locatif. La commission s'efforce de concilier les parties et, à défaut, rend un avis, qui peut, le cas échéant, être transmis au juge si celui-ci est saisi.

Les bailleurs autres que les personnes physiques devront **dans le délai d'un an après la publication de la loi** élaborer en concertation avec les représentants des locataires un **plan de concertation locative** au niveau de leur patrimoine.

Le plan de concertation locative fixe les règles concernant les relations locatives et précise les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires.

La concertation proprement dite est menée dans le cadre des conseils de concertation locative.

