

LA LOI ALUR

Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Votée le 24 mars 2014, publiée au J.O. du 26 mars 2014, la Loi ALUR va impacter les communes. Points sur les échéances à venir.

L'objectif de cette loi, sur son volet touchant le droit de l'urbanisme², est de densifier la construction dans les secteurs urbanisés, en facilitant la construction de logements, tout en luttant contre l'étalement urbain sur les zones naturelles et agricoles.

Pour concrétiser ces objectifs, le second volet³ de la loi « invite », pour ne pas dire oblige, les communes et Etablissements Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à réviser leurs documents d'urbanisme.

Cette loi permet ainsi une clarification de la hiérarchie des normes⁴ par un renforcement du rôle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), document de plus en plus intégrateur⁵, et surtout par une sécurisation juridique des Plans Locaux d'Urbanisme.

Connue du grand public pour ses aspects touchant les rapports locatifs, la Loi ALUR réforme également le droit de l'urbanisme, dont certaines de ses dispositions ne vont pas sans poser de difficultés aux communes ; c'est pourquoi de nombreuses communes n'ont

toujours pas adopté de position claire vis-à-vis de ce nouveau dispositif.

Généralisation du plan local d'urbanisme intercommunal

1) Un transfert de la compétence Urbanisme aux EPCI

La Loi ALUR instaure le transfert « automatique » de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme « PLU » aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale : Communautés d'Agglomération (CA) et Communautés de Communes (CC)⁶.

Le calendrier de transfert de compétence est le suivant :

- Avant le 27 mars 2017 : transfert volontaire possible en cas de vote favorable à la majorité qualifiée.
- Au 27 mars 2017 : transfert automatique, 3 ans après la publication de la loi, (à moins qu'un quart des communes représentant 20 % de la population s'y opposent dans les 3 mois précédents la date d'échéance).

- Après le 27 mars 2017 : transfert volontaire possible à tout moment (A moins qu'un quart des communes représentant 20% de la population s'y opposent dans les 3 mois suivant le vote communautaire).
- Au 1^{er} janvier 2021 - puis tous les 6 ans : transfert automatique, le 1^{er} jour de l'année suivant l'élection du président de l'EPCI (sauf si 25% des communes représentant 20% de la population s'y opposent dans les 3 mois précédents la date d'échéance). Une fois la compétence transférée, seuls les EPCI seront en mesure d'intervenir pour élaborer ou faire évoluer les PLU.



Le logement intermédiaire : un enjeu essentiel pour les collectivités

A la croisée des politiques publiques, le logement intermédiaire apporte une réponse pragmatique aux enjeux actuels : accroître l'offre de logements pour les classes moyennes, relancer l'emploi et le secteur du bâtiment, donner un nouveau souffle à la mixité sociale, construire les conditions d'un développement durable. Le groupe SNI est pleinement engagé dans l'émergence et le développement de cette nouvelle offre locative avec pour mission la production de 35 000 logements intermédiaires d'ici 2019, afin de répondre aux attentes de l'Etat.

Créés par la Loi de finances 2014, les logements intermédiaires sont des constructions neuves, conformes aux dernières normes environnementales et situées en zones métropolitaines, au plus près des bassins d'emplois. Leurs loyers sont inférieurs de 15 à 20% à ceux du marché. Quant au niveau de ressources des bénéficiaires, il est supérieur à celui du logement social. Ce nouveau produit locatif apporte donc une solution aux nombreuses familles qui sont dans l'incapacité d'acquérir ou de louer un logement adapté à leur besoin à un prix acceptable.

Des réponses multiples au parcours résidentiel

La construction de logements intermédiaires s'inscrit dans la conception d'ensembles immobiliers qui comprennent 25% de logements sociaux et, souvent, de l'accession à la propriété. Ces programmes proposent une nouvelle offre aux classes moyennes, qui libéreront de fait des logements sociaux. De plus, après un délai de 10 à 15 ans, le bailleur pourra revendre ses logements, offrant ainsi à ses locataires un accès à la propriété différée, sécurisée et à prix maîtrisé. Enfin, le groupe SNI permet aux collectivités locales d'avoir un quota de réservation pour leurs agents répondant aux critères de ressources.

Le groupe SNI, acteur du plan de relance

Filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe SNI est le premier bailleur de France avec près de 340 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dont 86 000 logements à prix maîtrisé.

Dans le cadre du plan de relance de la construction, le Gouvernement a mandaté le groupe SNI pour participer à l'effort de production de logements sociaux et intermédiaires. Le Groupe a ainsi pour objectif de produire 60 000 logements neufs sur les cinq prochaines années, dont 35 000 logements intermédiaires en zones tendues.

Sur ce volet, le Groupe s'appuie sur un socle de financements solides. Ces financements sont garantis par le biais du Fonds de Logement Intermédiaire (FLI), créé en 2014 et réunissant les grands investisseurs institutionnels pour



ZAC du Chaperon vert à Arcueil.

construire et gérer 10 000 logements, et de la Société pour le Logement Intermédiaire (SLI) créée en 2015 alors que le groupe SNI a remporté l'appel d'offres de l'Etat d'un milliard d'euros pour la création de 13 000 logements. Ces deux structures sont gérées par AMPERE Gestion, filiale du groupe SNI. Par ailleurs, en 2014, la Caisse des Dépôts a augmenté le capital du groupe SNI de 900 millions d'euros pour la production de 12 000 logements. Depuis fin 2014, la SNI a sollicité les promoteurs afin de pouvoir planifier l'acquisition de tels volumes de logements et définir avec eux les modalités d'intervention respectives. Le groupe SNI détient et gère près de 126 000 logements sociaux et à prix maîtrisés en Ile de France. ■



En savoir plus :
www.groupesni.fr

LE GROUPE SNI

Bailleur historique des grands réservataires de l'Etat, le Groupe s'est progressivement ouvert à différentes clientèles. Aujourd'hui, il compte 21 filiales et établissements.

Opérateur immobilier global, le groupe SNI intervient sur l'ensemble de l'offre de logements : logements très sociaux, sociaux, intermédiaires et libres, résidences sociales, foyers et résidences pour jeunes travailleurs, étudiants ou personnes âgées, logements en accession à la propriété...

Acteur majeur de la politique de logement et de renouvellement urbain, le groupe SNI bénéficie d'un puissant ancrage local et d'une organisation au plus près des bassins d'emploi. Doté d'une parfaite connaissance des enjeux territoriaux, il assure un accompagnement sur mesure aux collectivités. ■