



# Brèves réglementaires



DDTM des Alpes-Maritimes

# Caducité des POS

## Le Principe :

- La Loi ALUR a prévu la caducité des POS lorsque les plans locaux d'urbanisme (PLU) ne sont pas approuvés **au 27 mars 2016**
- Au-delà, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique jusqu'à l'approbation du PLU.
- A ce jour, aucune décision de report du délai n'a été prise malgré des discussions dans le cadre du projet de loi Égalité et Citoyenneté

## Etat des lieux dans les Alpes-Maritimes :

- On estime que parmi les communes SRU, une dizaine seront concernées par un retour au RNU pour l'année 2017
- Certaines pourraient n'avoir pas approuvé leur PLU au 31/12/17  
→ **Impact significatif sur le logement**

# Bonus de constructibilité

**Support réglementaire** : arrêté ministériel du 12 octobre 2016

**Principe** : le bonus de constructibilité existe depuis 2005, il est conditionné à des critères de performance énergétique ou de production d'énergie renouvelable

**A noter** : le bonus est distinct de la majoration du volume constructible qu'il est possible de prévoir dans les PLU pour le logement social

**Evolutions** :

- précédemment calculé en dépassement du COS, le bonus de constructibilité est désormais plafonné à 30 % règles de gabarit
- Trois critères possibles : exemplarité énergétique, exemplarité environnementale, constructions à énergie positive

# Immatriculation des copropriétés

- **Origine** : Création d'un registre prévue par la loi ALUR, décret du 26/08/2016
- **Principe** : Immatriculation obligatoire, avec des dates butoir échelonnées en fonction de la taille de la copropriété (>200 lots fin 2016, >50 lots fin 2017, les autres fin 2018).
- **Qui déclare ?** Les syndics professionnels ou bénévoles, les notaires pour le neuf
- **Type d'informations** : description (adresse, taille, gestion...), procédures en cours, données financières, données techniques bâti
- **Gestion de la base de données et exploitation** : L'Anah gestionnaire, pourra fournir des données détaillées aux collectivités et à l'État. Des statistiques globales seront accessibles au grand public.
- **En pratique** : toutes les démarches se font en ligne, sur le site

[www.registre-coproprietes.gouv.fr](http://www.registre-coproprietes.gouv.fr)

# Décret foncier public : décote bâti existant

**Support réglementaire** : Décret du 25/08/16 relatif au foncier public

**Le principe** : jusqu'ici la décote dite « Duflot » au profit du logement social portait sur les terrains nus ou à des réhabilitations lourdes assimilables au neuf, désormais elle pourra s'appliquer sur les logements existants simplement rénovés.

**En pratique** :

- condition : 70 % de la surface totale de plancher affectée aux logements sociaux,
- bénéficiaires : organismes HLM, sociétés d'économie mixte, organismes de maîtrise d'ouvrage sociale,
- où : dans les communes déficitaires en logements sociaux au sens de la loi SRU

**Des perspectives dans les Alpes-Maritimes** :

A Roquebrune-Cap-Martin (inscription liste régionale), à moyen terme à Sospel