

La loi ENL : Engagement National pour le Logement

Cette loi constitue un volet du Pacte National pour le logement et renforce le volet logement du plan de cohésion sociale. Elle vise à relancer la construction de logements.

La loi Engagement National pour le Logement, promulguée le 16 juillet 2006, comprend 112 articles autour de 4 engagements thématiques forts.

Axe 1 - Aider les collectivités locales à construire du logement

La loi assouplit les conditions de mobilisation et de cession du patrimoine immobilier de l'Etat en faveur de la construction de logements sociaux. Les documents d'urbanisme sont rendus plus opérationnels grâce aux mesures suivantes :

- > un échéancier des nouvelles zones à urbaniser peut être intégré dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) ;
- > les coefficients d'occupation des sols peuvent être majorés de 50 % pour les communes de plus de 20 000 habitants construisant au moins une moitié de logements sociaux ;
- > des secteurs des PLU pourront être réservés à la construction d'un pourcentage minimum de logements sociaux ou intermédiaires ;
- > la concertation des EPCI et des bailleurs sociaux concernés est obligatoire lors de l'élaboration des PLU ;

- > le programme local de l'habitat (PLH) est généralisé à toutes les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant une commune d'au moins 15 000 habitants.



Axe 2 - Augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés

Deux nouveaux dispositifs fiscaux sont créés pour stimuler l'offre locative privée :

- > dans l'immobilier neuf, le "Borloo populaire" bénéficie aux ménages à revenus modestes en leur offrant des loyers inférieurs de 30% au prix du marché,
- > dans le parc existant, le "Borloo dans l'ancien" offre au propriétaire une déduction fiscale forfaitaire de 30 à 45 % selon le niveau de loyer pratiqué.

Deux mesures fiscales destinées à combattre la vacance sont instaurées :

- > une déduction fiscale de 30% sur les loyers perçus pendant 2,5 ans au bénéfice des propriétaires qui remettent leurs logements sur le marché avant fin 2007,
- > parallèlement les communes peuvent appliquer la taxe d'habitation aux logements vacants depuis plus de 5 ans.

La loi ENL : Engagement National pour le Logement

Axe 3 - Favoriser l'accès social à la propriété

Pour inciter les ménages à acquérir un bien dans les quartiers en rénovation urbaine, la loi ramène le taux de TVA à 5.5% au lieu de 19.6% pour l'acquisition de résidences principales neuves. Le montant du prêt à taux zéro est majoré dans le neuf pour les ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources du logement social. La réalisation de maisons à 100 000 € est encouragée. L'acquisition d'un logement social par son locataire est facilitée.



Axe 4 - Renforcer l'accès de tous à un logement confortable

Le mode d'attribution des logements sociaux est réformé pour mieux accompagner les ménages fragiles : information sur le délai maximum de réponse, possibilité de saisine de la Commission de médiation.

Le dispositif « supplément de loyer de solidarité » est élargi pour inciter les ménages dépassant les plafonds de revenus à la mobilité afin d'accueillir les ménages aux revenus modestes.

Le PLH pourra délimiter les quartiers concernés. Les coupures d'eau et d'énergie en hiver seront interdites pour les ménages de bonne foi en difficulté. La lutte contre l'habitat indigne est encouragée : les locataires pourront demander la mise aux normes de décence de leur logement, des sanctions pénales pourront être prononcées.

De nombreuses autres mesures, plus techniques et souvent plus ponctuelles, figurent dans la loi, citons par exemple pour les logements de plus de 15 ans, un diagnostic de l'installation électrique qui devra être effectué au moment de la vente.

