



Actualités

> La Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Loi du 25 mars 2009 publiée au JO du 27 mars 2009

Contexte : Cette loi s'inscrit dans la continuité d'une série de réformes et de lois dont les objectifs principaux visent à renforcer l'offre de logements et lutter contre l'exclusion (loi d'orientation et programmation pour la ville, loi libertés et responsabilités locales, loi de programmation pour la cohésion sociale, loi urbanisme et habitat, ordonnance sur le traitement de l'habitat insalubre ou dangereux, loi portant engagement national pour le logement, droit au logement opposable). Accentuée par la crise immobilière et financière, la pénurie de logements abordables a conduit la ministre du logement, Christine BOUTIN, à légiférer de nouveau dans l'urgence avec pour objectif de fluidifier une chaîne du logement à ce jour enrayée et saturée. De 27 articles envisagés au départ, elle se compose désormais de 124 touchant l'ensemble des secteurs du logement, prenant en compte les dispositions du Grenelle, elle impacte le code de la construction et de l'habitation, le code général des impôts, les codes de l'urbanisme, de la santé publique, de l'action sociale et des familles, et des assurances.

Les mesures essentielles de la loi

● MOBILISATION DES ACTEURS

- > Les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) précisant la politique de gestion patrimoniale et d'occupation sociale des organismes HLM doivent être conclues avant le 31 décembre 2010 avec l'État (Art 1).
- > Simplification du régime des agréments des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées (Art 2).
- > Réforme du 1% logement : modification très importante de la gouvernance du 1% logement avec une implication renforcée du rôle de l'État au sein de l'UESL et un recentrage du rôle de l'ANPEEC sur les missions d'évaluation et de contrôle. Obligation de réservation de logements à certains publics DALO (Art 8).
- > Anah : modification de l'organisation et du fonctionnement et nouvelles missions. Rôles étendus à l'amélioration des structures d'hébergement (plan d'humanisation), renforcé en matière de lutte contre l'habitat indigne (RHI, MOUS) (Art 9-10).

● COPROPRIÉTÉS

- > Mesures pour faciliter le fonctionnement des copropriétés issues des ventes HLM (Art 14 à 24), avec notamment une meilleure information pour les copropriétaires.

● POLITIQUES DE L'HABITAT

- > Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) dans les zones à très forte concentration d'habitat indigne ou dégradé vacant. Mise en œuvre par convention pluriannuelle signée entre l'ANRU, les communes et EPCI. Objectifs 2009-2016 : réhabilitation de 60 000 logements, création de 25 000 logements sociaux et 5 000 places d'hébergement ou de logement de transition. Application des réductions d'impôts Malraux (Art 25 à 27).
- > Renforcement opérationnel des PLH : intensification du contrôle de l'État. Exigences plus importantes en matière de quartiers anciens dégradés, typologie des logements, répartition des objectifs par commune et secteurs géographiques (Art 28 à 30).
- > Droit de préemption par le préfet en cas de constat de carence en logements sociaux (Art 39).

● URBANISME ET FONCIER

- > Prescriptions dans les PLU notamment pour définir des tailles de logements selon les secteurs, pour majorer le COS à des taux différenciés selon qu'il s'agisse d'augmenter l'offre de logements sociaux ou de favoriser les constructions performantes en matière d'énergie (Art 31-32-40).
- > Création de conventions de « projet urbain partenarial » (Art 43).
- > EPFL : mesures relatives à la gestion des établissements (Art 37).

● ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

- > Dispositif Pass-Foncier : prêt à remboursement différé du 1% logement permettant d'acquérir le foncier après remboursement de l'emprunt destiné à l'acquisition du bien (Art 52).
- > Vente de terrains de l'État à prix minoré applicable aux opérations Pass-Foncier et PSLA (Art 52).

● INVESTISSEMENT LOCATIF

- > Modification des dispositifs De Robien et Borloo : exclusion de la zone C, modification du régime « Borloo ancien », augmentation de la déduction pour engagement sur conventionnement social et très social (de 45 à 60%) ou pour sous-location à personnes en difficultés (passe à 70%), prolongation de la déduction au-delà de la durée de la convention si le bail est maintenu.

● ACCÈS AU LOGEMENT

- > Modification des règles d'attribution des logements sociaux (Art 79 et 81).
- > Amélioration du système d'enregistrement de la demande « numéro unique ».
- > Modification du maintien dans les lieux (Art 61).
- > Révision du Supplément de Loyer de Solidarité (Art 62).
- > Règlement de la caution d'un tiers (Art 55).
- > Participation des locataires aux travaux d'économie d'énergie (Art 119).

● LOGEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTÉS

- > Intermédiation locative (Art 61, 96 et 97) : possibilité pour des bailleurs ou des associations agréées de sous-louer des logements à vocation sociale.
- > PDALPD (Art 74) : le contenu des plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées est étendu à la mobilisation du parc privé.

● DALO et HABITAT INDIGNE

- > Modification sur DALO (Art 75).
- > Articulation DALO / Habitat indigne (Art 75).
- > Définition Habitat indigne (Art 84 et 95).
- > Travaux d'office (Art 85).

● PRÉVENTION CONTRE LES EXPULSIONS

- > Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (Art 59).
- > Enquête financière et sociale (Art 60).
- > Réduction des délais de sursis à exécution des décisions d'expulsion (Art 57).

Rédaction : Céline Guichard - Responsable adjointe du service Logement Construction Ville à la DREAL
celine.guichard@developpement-durable.gouv.fr