



PREFET DE L'AISNE

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
COMMUNAUTÉ d'AGGLOMERATION
DU SAINT-QUENTINOIS**

**Porter à connaissance
Enjeux pour le territoire**

**Annexe 1
Cadre législatif et réglementaire**

Direction Départementale des Territoires de l'Aisne

Service Habitat, Rénovation Urbaine, Construction

Unité Politique Territoriale de l'Habitat

Juin 2018

Les programmes locaux de l'habitat (PLH), instaurés par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, sont des documents d'étude et d'analyse des problématiques de l'habitat dans le but d'orienter les choix de collectivités dans le cadre de leurs compétences décentralisées.

La loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991 calque la procédure d'élaboration sur celle des documents d'urbanisme avec pour ambition de définir et mettre en œuvre de véritables politiques locales de l'habitat, articulées avec la planification urbaine et contribuant à la mise en œuvre du droit à la ville.

En 1999, la réforme de l'intercommunalité qui intervient avec la loi Chevènement fait du PLH une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

Depuis la loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006, la mise en œuvre d'un PLH est obligatoire pour les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants et les communes isolées de plus de 30 000 habitants. Plus récemment, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions étend cette obligation aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants et aux communes isolées de plus de 20 000 habitants.

Par délibération en date du 22 janvier 2018, la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois a lancé la procédure d'élaboration d'un PLUi tenant lieu de PLH et de PDU.

Sommaire

Cadre législatif et réglementaire.....7

Focus sur la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.....13

Autres lois ou décrets en lien avec l’habitat.....17

Cadre législatif et réglementaire

Les politiques de l'habitat portées à l'échelle nationale reposent sur deux objectifs : mettre en œuvre le droit au logement et favoriser la mixité sociale en assurant la diversité de l'habitat. Le droit au logement, notion introduite par la loi « Quillot », du 22 juin 1982, et rendue effective par la loi « Besson », du 31 mai 1990, repose sur le développement d'une offre abordable et sur la solvabilisation de la demande. La mixité sociale et la diversité de l'habitat sont introduites par la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 et visent au développement équilibré de l'offre sociale afin d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales.

Les grands principes qui guident l'élaboration d'une politique de l'habitat sont contenus dans les différents textes législatifs ci-dessous.

- ***Loi relative à la mise en œuvre du droit au logement dite « loi Besson » du 31 mai 1990***

Elle a posé le droit au logement comme un droit fondamental. Son article premier est ainsi rédigé : « Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir ».

Cette loi a instauré le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) comme outil principal de mise en œuvre du droit au logement.

- ***La loi d'orientation pour la ville (L.O.V) n°91-662 du 13 juillet 1991***

La LOV dispose qu' « afin de mettre en œuvre le droit à la ville, les communes, les autres collectivités territoriales et leurs groupements, l'État et leurs établissements publics assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation ».

La loi fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain et définit les outils permettant de mettre en œuvre ces principes : le programme local de l'habitat (PLH), est l'un de ces outils.

Elle donne au PLH son contenu actuel et fixe la procédure d'élaboration.

- ***La loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995***

Cette loi a pour objectif de faire en sorte que les communes possédant un parc social important puissent diversifier leur parc de logements (Amendement Larcher).

- ***La loi sur la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville n°96-987 (article 30) du 14 novembre 1996***

Elle fait du PLH un document opérationnel et oblige les communes comprenant une zone urbaine sensible (ZUS) sur leur territoire à se doter d'un PLH. Le PLH possède un contenu obligatoire : diagnostic, objectifs quantitatifs, principes et programmes d'actions, moyens financiers.

- ***La loi relative à la lutte contre les exclusions n°98-657 du 29 juillet 1998***

Elle constitue, dans son volet relatif au logement, une actualisation de la loi Besson.

Cette loi tend à garantir sur l'ensemble du territoire l'accès de tous aux droits fondamentaux, notamment le droit au logement. Elle s'est notamment traduite par la signature d'accords collectifs

entre l'État et les bailleurs sociaux qui définissent pour chaque bailleur un objectif quantitatif d'attribution de logement dans leur parc aux personnes défavorisées relevant du PDALPD.

- ***Loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale (loi Chevènement) n°99-586 du 12 juillet 1999***

Elle fait du PLH une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération et une compétence optionnelle pour les communautés de communes. Elle donne au PLH une portée institutionnelle : correspondant au territoire de compétence de l'EPCI. Elle inscrit en droit la compétence PLH dans les statuts des intercommunalités.

- ***La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n°2000-614 du 5 juillet 2000***

L'expression « gens du voyage » renvoie à l'ensemble des personnes qui vivent et se déplacent en habitat mobile ou susceptible de l'être pendant tout ou partie de l'année, c'est-à-dire les nomades et sédentaires qui se réclament du voyage. En particulier doit être respecté le principe constitutionnel selon lequel tout citoyen a la faculté d'aller et venir.

La loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement prévoit la mise en place de schémas départementaux définissant les conditions d'accueil spécifiques des gens du voyage, en ce qui concerne le passage et le séjour. Ce texte fixe alors l'obligation pour l'ensemble des communes de plus de 5000 habitants de réserver des terrains aménagés afin de permettre le passage et le séjour des gens du voyage.

La loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage reprend, complète et précise ces objectifs. En effet, dans son article premier, il est rappelé que « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ». En particulier, « dans chaque département, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, [...] un schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées » et que « les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental ».

- ***La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000***

Elle rappelle la nécessité d'une approche transversale et cohérente des différentes politiques sectorielles de l'aménagement du territoire et fixe de nouveaux objectifs visant la mise en œuvre du droit au logement : la promotion de la décence du logement, l'habitat durable, l'accessibilité aux personnes handicapées et la réalisation d'une offre de logement permettant la liberté pour toute personne du choix de son mode d'habitation.

L'article 55 (modifiant les articles L.302-5 et suivants du CCH) réaffirme la nécessité de produire davantage de logements sociaux et mieux répartis sur le territoire des agglomérations. Il impose aux communes ayant plus de 3500 habitants et appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et qui, sur leur territoire, disposent de moins de 20 % de logements locatifs sociaux, d'atteindre ce taux dans un délai maximum de 20 ans. La commune a l'obligation de réaliser, par période de 3 ans, 15 % au moins de son déficit en logements sociaux par rapport aux taux cible de 20 %.

La loi SRU renforce notamment la portée juridique des PLH en instaurant un rapport de compatibilité entre le PLH et les documents d'urbanisme. Le PLH doit être compatible avec le Schéma de cohérence Territoriale (art. L.122-1 du code de l'urbanisme), en revanche le PLH s'impose au plan local d'urbanisme (PLU) qui doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du PLH.

• ***La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat***

Cette loi vient en complément de la loi SRU. Elle modifie certaines dispositions d'urbanisme et de l'habitat par l'encouragement de l'investissement locatif privé, le renforcement de la sécurité des constructions et des mesures concernant les copropriétés et le logement décent.

• ***Loi d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine (Loi Borloo) n° 2003-710 du 1^{er} août 2003***

La loi vise à réduire les inégalités dans les zones sensibles (programmes d'actions publiques, création d'un observatoire nationale des ZUS). Elle met en place un programme de rénovation urbaine sur 5 ans (au sein d'une période totale de 8 ans prévue par la loi de cohésion sociale), conciliant mixité sociale et développement durable. Elle crée l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) qui a pour mission de contribuer à la réalisation du programme national de rénovation urbaine (PNRU) et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) en accordant des subventions aux maîtres d'ouvrage par le biais de conventions pluriannuelles avec les collectivités locales et les organismes destinataires de ces subventions.

Le principe général est la diversification des statuts des logements sur les quartiers sensibles, afin d'en réduire la proportion de logements sociaux.

• ***Loi relative aux libertés et responsabilités locales n°2004-809 du 13 août 2004***

Elle comporte une série de dispositions modifiant profondément l'actuel système de gestion des aides publiques en faveur de la construction, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, celles en faveur de la rénovation de l'habitat privé et celles destinées à la création de places d'hébergement, ainsi que le régime des attributions des logements locatifs sociaux.

Les aides à la pierre peuvent être déléguées aux groupements de communes ou aux départements. Tout groupement, à condition d'adopter un PLH, pourra demander cette délégation en signant une convention d'une durée de 6 ans renouvelable. Le conseil général pourra demander à conclure, également, pour une durée de 6 ans renouvelable, une convention de même nature, couvrant le territoire du département, hors périmètre des EPCI eux-mêmes bénéficiaires d'une délégation.

Lorsqu'un EPCI ou un département a conclu une convention avec l'État, il conclut également une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) qui détermine les conditions de gestion des aides destinées aux propriétaires privés.

Elle renforce la place du PLH comme document cadre de la politique locale de l'habitation.

Le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 précise son contenu avec la mise en place obligatoire d'un observatoire de l'habitat et l'élaboration d'un programme d'actions par secteurs géographiques.

• ***Loi de programmation pour la cohésion sociale n°2005-32 du 18 janvier 2005***

La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a donné valeur législative aux objectifs du Plan de cohésion Sociale et permis à l'État de céder avec une décote ses terrains pour permettre la construction de logements sociaux. Elle décline en son titre II les dispositions du volet logement du Plan de cohésion Sociale.

- rattrapage des retards en matière de logements locatifs sociaux : 500 000 logements en 5 ans
- mobilisation du parc privé avec reconquête de 100 000 logements vacants et conventionnement, sur 5 ans de 200 000 logements privés à loyers maîtrisés grâce à l'intervention et aux outils de l'ANAH.
- renforcement de l'accueil et de l'hébergement d'urgence : création de nouvelles places d'hébergement
- prêt à taux 0 %, 240 000 ménages aidés pour l'accession à la propriété
- prolongation du Programme National de Rénovation Urbaine jusqu'en 2011.

- ***Loi portant engagement national pour le logement (loi ENL) n°2006-872 du 13 juillet 2006***

La loi vise à renforcer le volet logement du plan de cohésion social du 18 janvier 2005. Elle constitue un élément important de la politique menée en faveur du logement et comprend un ensemble de mesures afin de rattraper le retard accumulé et répondre aux attentes des collectivités et de nombreux ménages qui rencontrent de fortes difficultés pour se loger. Les actions prioritaires sont : aider les collectivités à construire, augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés, favoriser l'accès sociale à la propriété pour les ménages modestes et renforcer l'accès pour tous à un logement confortable.

La loi établit l'obligation pour les communautés d'agglomération et les communautés urbaines de plus de 50 000 habitants avec une commune de plus de 15 000 habitants, d'élaborer un PLH dans un délai de 3 ans à compter du 13 juillet 2006. Elle ajoute au contenu du PLH la prise en compte des résultats des politiques de l'habitat antérieures et des options d'aménagement retenues. Elle impose la prise en compte de la problématique de la lutte contre l'habitat indigne et le repérage des copropriétés dégradées.

- ***Loi instituant le droit au logement opposable (loi DALO) n°2007-290 du 5 mars 2007***

La loi permet aux personnes qui ne sont pas en mesure d'accéder à un logement décent par leurs propres moyens d'exercer leur droit au logement opposable.

Elle étend aux périmètres des EPCI l'application de l'article 55 de la loi SRU : les communes membres d'un EPCI de plus de 50 000 habitants comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants intègrent le dispositif SRU. Elle détermine un nombre minimum de places d'hébergement sur les communes concernées et instaure un prélèvement pour celles qui ne disposent pas de cette capacité.

- ***Loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions (loi MoLLE) n°2009-323 du 27 mars 2009***

Cette loi vise à favoriser la production de logement et à lutter contre les exclusions. Elle touche l'ensemble des secteurs du logement, parc privé et parc public, l'organisation, le statut ou le champ d'intervention d'acteurs tels que Action Logement, les organismes de logement social, l'ANRU, l'ANAH ou les associations agissant en faveur des personnes démunies.

Elle introduit l'obligation d'élaborer un Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) des personnes sans domicile ; ce plan devra à terme être inclus dans le PDALHPD établi dans chaque département.

Elle renforce la portée opérationnelle du PLH : elle renforce les pouvoirs de l'État pour l'attribution et la gestion des délégations des aides à la pierre aux EPCI dotés d'un PLH, elle élargit le champ d'application du PLH en abaissant le seuil défini par la loi ENL à toutes les communautés de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat et comprenant au moins une commune de 10 000 habitants, ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un EPCI (délai de 2ans pour réaliser le PLH).

Elle renforce le PLH par un programme d'actions détaillé. L'évaluation à mi-parcours est rendue obligatoire et soumise au CRH.

- ***Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 »***

Cette loi conforte les dispositions de la loi du 25 mars 2009 et vise à simplifier l'organisation pyramidale des documents de planification existants. Elle impose la prise en compte dans tous les

documents de planification des impératifs de protection des zones naturelles et de développement durable, de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elle ouvre également la possibilité aux EPCI de se doter de la compétence PLU, ce qui détermine l'obligation de se doter d'un PLU Intercommunal. Celui-ci tient alors lieu de PLH.

- ***Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (loi Duflot 1) n°2013-61 du 18 janvier 2013***

La loi vise à faciliter la production de logements en améliorant l'offre foncière, par la mise à disposition des terrains de l'État et des établissements publics en vue de la construction de logements sociaux.

Elle relève le taux minimum de logements sociaux de 20 à 25 % dans les communes dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU en quintuplant les pénalités dont sont passibles les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux (procédure du constat de carence) ; il est prévu toutefois que ce taux soit maintenu à 20 % pour les communes dans certains cas.

Elle renforce le dispositif de réquisitions de logements vacants.

Le rythme de rattrapage du déficit de logements sociaux est intensifié pour atteindre 100 % des logements manquants en 2025.

- ***Loi d'habilitation à légiférer par ordonnances pour accélérer les projets de construction n°2013-569 du 1^{er} juillet 2013***

Le loi facilite les projets de construction en zones tendues et vise au développement d'une offre de logements intermédiaires dans les zones tendues.

- ***Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (LOI MAPTAM, dite loi Lebranchu) n°2014-58 du 27 janvier 2014***

La loi rétablit la clause générale de compétence pour les régions et départements qui devait disparaître en 2015 et clarifie les conditions d'exercice de certaines compétences des collectivités territoriales. Elle institue au niveau régional une conférence territoriale de l'action publique qui établira un pacte de gouvernance territoriale.

Elle crée un nouveau statut pour les métropoles afin de permettre aux agglomérations de plus de 400 000 habitants d'exercer pleinement leur rôle en matière de développement économique, d'innovation, de transition énergétique et de politique de la ville. Elle permet aux métropoles délégataires de l'aide à la pierre d'avoir une délégation étendue à l'élaboration, la contractualisation, le suivi et l'évaluation des conventions d'utilité sociale mais également à la délivrance aux organismes HLM des agréments d'aliénation de logements

- ***Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine n°2014-173 du 21 février 2014***

Dans l'objectif de réduction en profondeur des inégalités vécues par certains quartiers, malgré les outils et moyens existants, la nouvelle loi pour la ville s'attache à :

- redéfinir la géographie prioritaire d'intervention avec un critère unique et objectif fondé sur les revenus médians des ménages
- souligner la nécessité d'une mobilisation prioritaire des politiques de droit commun dont la territorialisation qui doit être renforcée
- préciser l'enjeu d'une meilleure articulation entre les dimensions urbaines et sociale de cette politique
- instaurer les nouveaux Contrats De Ville (CDV) avec une mise en place dans le cadre d'un partenariat de l'État et des collectivités territoriales
- définir les principes du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

- accroître la place des habitants, en inscrivant pour la première fois le principe fondamental de co-construction de la politique de la ville avec les habitants.

Dès lors que le contrat de ville est élaboré sur des territoires comprenant un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville, une convention intercommunale est conclue avec les différents acteurs concernés pour établir la politique d'attributions de logements sociaux et permet la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques d'éducation, d'emploi, de justice, de sécurité, de transport, de santé pour rétablir l'égalité républicaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Les futurs projets de renouvellement urbain, au sein des contrats de ville, doivent être mieux intégrés dans le PLH selon le cadre fixé par l'article L.302-1 du CCH.

Cela permettra notamment de réfléchir à une répartition de la localisation de l'offre de logements sociaux adaptée aux contextes locaux, de faciliter les relogements et de concevoir une stratégie efficace de diversification de l'habitat dans les quartiers concernés.

Afin de faciliter cette intégration dans les PLH existants, la procédure de modification simplifiée des PLH définie par l'article L.302-4 du CCH peut dorénavant être utilisée pour prendre en compte les objectifs du NPNRU.

- ***Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014***

La loi revisite la question des loyers qui pourront être désormais abordés dans leur globalité (gestion déléguée et gestion directe).

Elle élargit les dispositions de délégation d'aide à la pierre.

Elle transfère de nouvelles compétences détenues par les maires et par l'État en matière de santé publique et de lutte contre les logements indignes.

Elle transfère la compétence PLU aux EPCI 3 ans après la publication de la loi sauf si 25 % des communes représentant 20 % de la population s'y opposent.

Elle réintroduit la notion de conférence intercommunale du logement (CIL) compétente pour fixer des objectifs en matière d'attribution de logements sociaux (article L.441-1-5 du CCH). Cette CIL était optionnelle pour la loi ALUR mais est rendue obligatoire par la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

L'article L.441-2-6 du CCH introduit une obligation d'information des demandeurs de logements sociaux. L'article L.441-2-7 du CCH introduit la mise en place d'un dispositif de gestion partagé de la demande de logement social interconnecté au SNE. L'article L.441-2-8 du CCH définit le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs dont doit se doter tout EPCI détenteur d'un PLH.

La loi assouplit les outils de la politique locale de l'habitat puisque le PLH arrivé à son échéance peut être prorogé de deux ans après accord du préfet (deux fois trois ans pour un PLUIH).

Elle clarifie ses dispositions en cas d'élargissement et de fusion avec une continuité du ou des PLH antérieur(s) pendant deux ans après une procédure de modification simple.

L'intégration des dimensions sociale et très sociale dans le PLH s'appuie sur l'énoncé de plusieurs directives :

- les objectifs du PLH tiennent compte des objectifs du PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées)
- Les EPCI disposant d'un PLH exécutoire engagent un plan d'actions en faveur de la politique d'attribution et du développement de l'offre adaptée

- le cas échéant, le PLH définit obligatoirement des actions de prévention, d'accompagnement ou de requalification sur les copropriétés en difficulté
-

Le PLUI H ou PLUI HD devra comporter un programme d'orientations et d'actions (POA) pour tout ce qui concerne la mise en œuvre de toutes les actions n'ayant pas de caractère opposable aux autorisations d'urbanisme.

Focus sur la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

La loi égalité et citoyenneté (EC) du 27 janvier 2017 entend notamment améliorer la mixité sociale à l'échelle des quartiers et des immeubles, en permettant aux ménages aux revenus modestes d'accéder à des logements dans les secteurs les plus favorisés pour lutter contre la ségrégation territoriale, et en renforçant l'attractivité des quartiers défavorisés pour y maintenir la population existante et y attirer les classes moyennes. Pour ce faire, la loi agit sur plusieurs volets :

CHAPITRE I : Améliorer l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de LLS

1/ Attribution des logements sociaux (art.70,72,73 à 75)

- Unification et mise à jour des critères de priorité. Les critères de priorité au titre du DALO sont inclus dans la liste des priorités nationales (L.441-1 du CCH).
- Les critères de priorités s'appliquent à tous les acteurs et doivent être respectés à toutes les étapes du processus quel que soit le réservataire ou le bailleur
- La loi instaure des règles visant le rééquilibrage de l'occupation sociale du parc social au niveau intercommunal :
 - l'accueil des ménages à bas revenus en dehors des QPV
 - la mixité sociale dans les QPV
 - mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires entre les différents réservataires.
- Mieux maîtriser le contingent préfectoral : en cas de refus de l'organisme de loger un candidat présenté par le préfet, attribution d'un logement correspondant aux besoins et capacités du demandeur sur ses droits de réservation. La possibilité de déléguer le contingent préfectoral aux maires est supprimée.

Des instances intercommunales chargées de mettre en œuvre les orientations d'attribution :

Conférence intercommunale du logement (CIL) : les CIL sont rendues obligatoires pour les EPCI qui ont des obligations de mixité sociale (tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV). Elle définit les orientations sur les attributions qui seront soumises à l'approbation du préfet et du président de l'EPCI.

La mise en œuvre des orientations approuvées par la CIL donne lieu à une Convention intercommunale d'attribution (CIA). Elle peut prévoir la création d'une commission de coordination chargée d'examiner les dossiers des demandeurs de logements concernés par la CIA

La commission d'attribution des logements (CAL) : la composition et le fonctionnement de ces commissions d'attribution des organismes HLM est revue.

La gestion des demandes de logements sociaux

La délivrance d'un numéro unique national, une demande locative sociale délivrée au niveau national.

Une obligation de mise en place d'un dispositif de gestion partagée des dossiers de demandes de logement social dans les EPCI concernés par des obligations de mixité sociale.

Une obligation d'élaboration des PPGDLSID plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Un encadrement des systèmes de cotation de la demande.

Le système de location « voulue » (antérieurement « choisie ») précisé.

Logements vacants : Sur tout le territoire national, les organismes HLM et les SEM devront publier la liste des logements vacants au plus tard le 1er janvier 2020 avec leur description et leurs conditions d'accès.

L'enquête OPS étendue, afin de permettre une analyse de l'occupation sociale du parc locatif social.

Un élargissement de l'enquête RPLS aux données relatives aux locataires.

Le rejet d'une demande peut être motivé par un nouveau motif : le fait d'être propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé.

Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

- une nouvelle appellation pour le PLALHPD qui « redevient » PDALHPD
- une modification apportée aux modalités d'adoption du PDALHPD
- des précisions apportées sur la définition des personnes prioritaires

PLH et mobilisation du parc privé :

Le contenu du PLH étendu : La loi EC introduit le principe selon lequel, parmi ses objectifs, le PLH doit désormais préciser la typologie non seulement des logements à réaliser, mais également de ceux à mobiliser en indiquant l'offre locative privé dans le cadre d'une convention avec l'agence nationale de l'habitat (Anah), au titre de l'article L.321-8 du CCH ou issue d'un dispositif d'intermédiation et de gestion locative sociale. Le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser sont définis dans le respect du PDALHPD.

CHAPITRE II : Favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs

Les conventions d'utilité sociale (CUS) (art.81 et 83) conclues entre l'organisme et l'État, sur la base d'un plan stratégique et en tenant compte du PLH, ont pour objet de préciser la politique de l'organisme en matière patrimoniale et sociale.

- les CUS en vigueur sont prorogées jusqu'au 31 décembre 2017*.
- les organismes HLM doivent transmettre au préfet un projet de CUS avant le 1er janvier 2018 qui devra être conclu avant le 1er juillet 2018 avec effet rétroactif des engagements au 1er janvier 2018. La loi EC simplifie et améliore le pilotage et le contenu des CUS.

*** Un article au projet de loi sur le logement annoncé pour début 2018 devrait prévoir la modification du III de l'article 81 de la loi égalité citoyenneté précité pour reporter d'un an les délais actuels, soit jusqu'au 31 décembre 2018.**

Nouvelle politique des loyers (NPL) (art.81) : la loi donne la possibilité aux bailleurs sociaux de réorganiser les loyers de leurs immeubles et de leurs logements en fonction des critères de mixité sociale et de s'abstraire des considérations techniques liées au financement initial des logements. Cette NPL est facultative, doit répondre à l'objectif d'accueil des ménages à bas revenus hors QPV,

peut être mise en place à tout moment par avenant à la CUS et s'applique seulement lors de nouvelles locations.

Le supplément de loyer solidarité (SLS) (art.82) est renforcé. Un locataire pourra perdre son droit au maintien dans les lieux s'il ne répond pas à l'enquête ressources ou s'il dépasse des plafonds de ressources (dispositions applicables à partir du 1er janvier 2018).

La définition de la sous-occupation est modifiée et entraîne également une perte du droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation.

Délégation du DPU aux bailleurs sociaux : la délégation du droit de préemption urbain (DPU) d'une commune à un bailleur social permis par la loi Macron du 6 août 2015 fait dorénavant partie de ces droits pouvant être délégués par le conseil municipal au maire pour être plus réactif en évitant que le conseil municipal ne délibère à chaque préemption.

CHAPITRE III : Renforcer la démocratie dans le logement social

Les bailleurs sociaux versent deux euros par logement et par an, au bénéfice des représentants de locataires pour qu'ils exercent leur fonction dans le cadre des plans de concertation locative (PCL). Cette règle s'applique à compter des prochaines élections des représentants de locataires (1er janvier 2019).

La concertation avec les locataires est renforcée en amont de toute opération de construction, démolition ou d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou charges locatives :

Les représentants doivent être réunis à l'échelle de l'immeuble pendant l'élaboration du projet (art.95). Les bailleurs sociaux doivent mettre à disposition des locataires les documents et diagnostics ayant permis d'élaborer le projet.

CHAPITRE IV : Mieux répartir l'offre de logement social sur le territoire

Dispositions relatives à la loi SRU (art.97 à 99 et 101). Révision des conditions d'exemption des communes du dispositif SRU. La liste des LLS pris en compte pour vérifier le respect des obligations en application de la loi SRU est élargie : les terrains locatifs familiaux destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil de gens du voyage sont intégrés au décompte des LLS SRU, ainsi que les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative en direction de personnes défavorisées (le loyer pratiqué doit être inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement).

Obligation de rattrapage : Moins de PLS, plus de PLAI (objectif de typologie) : la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% (20% si moins de 10% de LLS sur la commune) et la part des PLAI doit être supérieure ou égale à 30%.

Désormais, cette obligation s'applique à toutes les communes soumises à rattrapage SRU, indépendamment de leur couverture par un PLH ou de la date d'entrée en vigueur de ce PLH (art.97).

Les objectifs de réalisation des LLS sont fixés par le préfet.

La commission nationale SRU dispose de pouvoirs élargis. Le prélèvement SRU est augmenté désormais fixé à 25% du potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de LLS manquants (contre 20% auparavant).

Aménagement et rééchelonnement des objectifs pour les communes soumises pour la première fois au dispositif.

Les nouvelles communes concernées par les obligations SRU seront exonérées de toute pénalité pendant 3 ans.

Prévention des expulsions locatives : possibilité de dématérialisation des relations entre les acteurs de la procédure d'expulsion locative, via le système d'information (EXPLOC).

Le statut de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) est précisé.

La CCAPEX est considérée comme « autorité administrative »

La lutte contre l'habitat indigne (art. 104 à 108) : délégation et transfert de compétences à l'EPCI ou la Métropole renforcés par la loi EC : Délégation des prérogatives du préfet en matière de police relative à un danger sanitaire ponctuel (art. L1311-4 CSP).

Délégation des prérogatives du préfet en matière de lutte contre le saturnisme (art. L1334-1 à L1334-12 CSP).

Mesures relatives à la copropriété : Le registre national des copropriétés est un outil de connaissance de l'état des copropriétés instauré par la loi ALUR. L'obligation d'immatriculation concerne les copropriétés de plus de 200 lots à partir du 31 décembre 2016, entre 50 et 200 lots à partir du 31 décembre 2017 et entre 2 et 50 lots à partir du 31 décembre 2018.

Les apports de la loi EC : un accès étendu des notaires à l'ensemble des données détenues par le registre facilitant l'information des acquéreurs de lots en copropriété et un accès élargi des citoyens aux données d'identification dans leur globalité librement consultables et téléchargeables.

Exercice de la fonction de syndic par les organismes d'HLM :

La loi ALUR autorise les organismes HLM à exercer l'activité de syndic pour des copropriétés issues du parc privé. La loi EC fixe la limite de cette nouvelle activité à 30% du chiffre d'affaires global de leur activité de syndic.

Développement des stratégies foncières au niveau local (art.102) : renforcement du volet foncier des PLH. Il doit contenir « une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements » (CCH : L302-1)

L'EPCI doit prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, destiné à détecter les opportunités foncières en amont des actions à mettre en œuvre. Le PLH devra mentionner les autres actions à mener en matière de politique foncière permettant de réaliser ses objectifs.

Développement des dispositifs d'observation du foncier par les EPF et renforcement du rôle des CRHH :

- Les établissements publics fonciers (EPF) d'Etat et locaux pourront contribuer à la mise en place des observatoires fonciers à l'échelle des PLH, en appui des collectivités et de leurs groupements.
- Les EPF doivent transmettre, chaque année, au CRHH, leur programme pluriannuel d'intervention.

Élargissement de la liste des bénéficiaires ayant accès aux données foncières : notamment les EPCI, les établissements publics locaux de rénovation urbaine, les agences d'urbanisme, les ADIL, le CEREMA.

Dispositions liées à l'urbanisme et la construction (art.111 et 118)

Renforcement du dispositif de lutte contre les recours abusifs à l'encontre des permis de construire.

Extension aux SEM et aux sociétés publiques locales de la possibilité de déroger à certaines règles de construction.

Autres lois ou décrets en lien avec l'habitat

- ***Loi pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées n°2005-102 du 11 février 2005***

Exigence de prise en compte du handicap, et notamment de la question de l'accessibilité aussi bien au niveau du cadre bâti (bâtiments d'habitation collectifs neufs et existants et les maisons individuelles neuves) que les transports ou les lieux publics.

- ***Lois n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie et n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire***

La politique locale de l'habitat doit s'inscrire dans le cadre des grands objectifs du développement durable qui sont inscrits dans ces lois et complétées par les dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000 déjà citée.

- ***Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite loi Grenelle 1)***

La loi souligne la nécessité d'intégrer le concept de développement durable dans les politiques locales de l'habitat. En effet, ce premier texte fixe les grandes orientations du Grenelle de l'environnement et impose des objectifs précis pour le domaine de l'habitat qui représente 40 % de la consommation d'énergie finale et 25 % des émissions nationales de gaz à effet de serre.

- ***Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi ENE ou loi Grenelle 2)***

La loi représente la « boîte à outils juridique du Grenelle de l'environnement ». Elle énumère les dispositions pratiques visant à la mise en œuvre concrète de la loi Grenelle 1. Elle prévoit :

- le renforcement des dispositifs visant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.
- la création d'un label environnemental prenant en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et intégrant ses besoins en énergie, en eau, ses émissions de CO₂ et de polluants, la qualité de l'air intérieur, la quantité de déchets produits, et la modification du code de l'urbanisme pour l'adopter aux exigences du développement urbain durable.
- l'entrée en vigueur progressive de la nouvelle norme de construction avec un plafond de consommation de 50 Kwh/m²/an.

La loi Grenelle 2 confirme le lien plus étroit entre l'urbanisme et l'habitat puisqu'elle prévoit en particulier de transformer le « document d'orientation générale » (DOG) en « orientation d'aménagement et de programmation » comprenant des dispositions relatives à l'aménagement, à l'habitat, aux transports et aux déplacements.

- ***Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016***

Ce décret est relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs.

- ***Le décret n°2016-1821 du 21 décembre 2016***

Ce décret est relatif aux constructions à énergie positive et à haute performance environnementale sous maîtrise d'ouvrage de l'État, de ses établissements publics ou des collectivités territoriales.

- ***La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement, du 28 décembre 2015, est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.***

La loi a pour objectif d'anticiper les conséquences du vieillissement de la population et d'inscrire cette période de vie dans un parcours répondant le plus possible aux attentes des personnes en matière de logement, de transports, de vie sociale et citoyenne, d'accompagnement.

- ***Le décret n° 2017-760 du 3 mai 2017***

Ce décret pris pour application de l'article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 porte diverses dispositions relatives aux modalités d'instruction des demandes de décision favorable pour le financement de logements sociaux.

