Avant Projet

Loi logement

Conférence de consensus

12 décembre 2017

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

DICOM/DHUP/DIV/L17250 – Décembre 2017

Calendrier

- Juillet 2017 : consultation numérique des partenaires et du public
- 20 septembre 2017 : présentation de la stratégie logement du gouvernement
- 27 septembre 2017 : projet de loi de finances
- Novembre 2017 : avant-projet de loi
- 12 décembre 2017 : lancement conférence de consensus
- Fin janvier 2018 : conclusion de la conférence de consensus
- Mars 2018 : projet de loi

Le présent document constitue la synthèse de l'avant-projet de loi. Il ne décrit pas de manière exhaustive l'ensemble des mesures.

Les mesures essentielles de la Stratégie logement

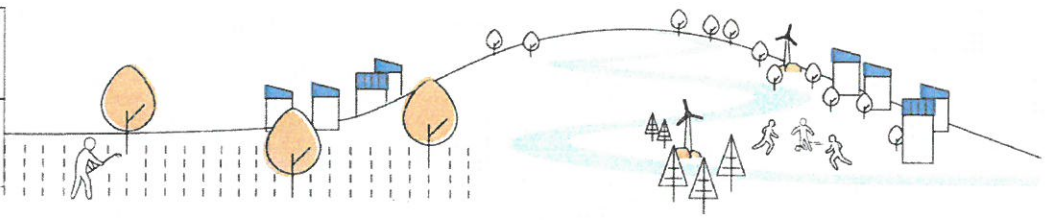
Au travers de sa stratégie, présentée le 20 septembre 2017, **le gouvernement a développé les trois axes d'une politique du logement totalement renouvelée** qui se décline au travers de mesures législatives et réglementaires, ou au travers de modes de faire partenariaux. Les principaux axes et mesures de la stratégie sont les suivants :

CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

- **Mobiliser le foncier** dans le cadre de partenariats Etat – Collectivités territoriales, en étendant l'application du dispositif de décote en faveur du logement social et en améliorant la transparence des données foncières pour lutter contre la spéculation.
- **Développer de grandes opérations d'urbanisme** pour créer des contrats de projet partenarial d'aménagement entre l'Etat et les intercommunalités.
- **Faciliter la vente de terrains en zones tendues pour libérer du foncier en créant un abattement fiscal sur les plus-values** immobilières.
- **Simplifier les procédures** d'enquête publique et les procédures des opérations d'aménagement pour réduire les délais.
- **Simplifier et améliorer** les procédures d'urbanisme.
- **Dématérialiser** les demandes de permis de construire pour les communes dont la population est supérieure à un seuil fixé par décret.
- Passer d'une logique de moyens à **une logique de résultats** et simplifier les normes de la construction : **zéro nouvelle norme technique.**
- Lutter contre **les recours abusifs** et renforcer les sanctions.
- **Reformer le secteur HLM** pour construire et rénover davantage.

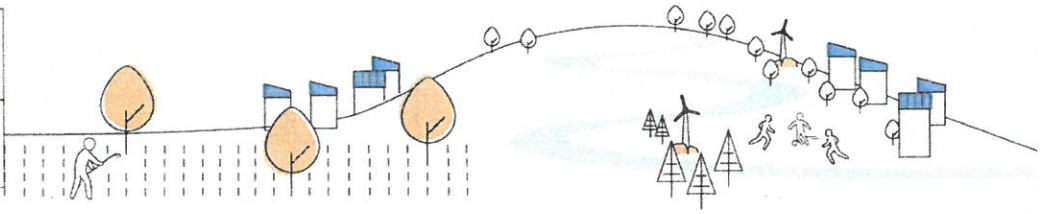
RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

- Créer un **bail mobilité** pour un logement adapté à la formation et la mobilité professionnelle
- **Construire 80 000 logements** pour les jeunes actifs et les étudiants et apporter une solution de garantie à l'ensemble des étudiants locataires sans conditions de ressources et pour tous les logements.
- **Favoriser la mobilité dans le parc social** pour des logements adaptés à chacun en évitant la sur-occupation et la sous-occupation et en préservant les droits de chacun.
- Mettre en œuvre **le plan logement d'abord** pour orienter en priorité vers le logement les personnes en hébergement d'urgence.
- Favoriser **la mixité intergénérationnelle** pour développer de nouvelles solidarités.
- Accélérer le développement **des observatoires de loyers** pour offrir plus de transparence.



AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

- Renforcer la qualité de vie dans les quartiers **en doublant le programme de renouvellement urbain** de 5 à 10 milliards d'euros.
- Résorber la fracture territoriale **en revitalisant les centres des villes moyennes et les centres-bourgs.**
- Créer un **bail numérique** pour simplifier les démarches locatives et améliorer la connaissance des loyers.
- Rénover les logements pour **éradiquer les passoires thermiques** du parc social et du parc privé.
- Renforcer la **lutte contre l'habitat indigne.**
- **Connecter tout le territoire** (haut débit en 2020 et très haut débit en 2022) **et généraliser les logements connectés** pour développer les services numériques.



Introduction

Le logement doit être plus que jamais au cœur de la cohésion sociale et des territoires. Il doit incarner davantage de justice sociale auprès des plus fragiles, et être un moteur de l'économie locale, un vecteur d'innovation.

Depuis plusieurs décennies, la société française connaît de profondes mutations. Nos manières d'échanger, de consommer, de travailler, de s'informer, de vivre se transforment.

Le rapport au travail évolue et les Français changent d'emploi plus souvent. La mobilité professionnelle devient progressivement une évidence et le logement devient un support pour l'accompagner.

Les Français vivent au sein de familles diverses, et parfois recomposées. Les jeunes ont du mal à accéder à un logement et plébiscitent la vie en colocation alors que les plus anciens ont besoin d'adapter leur logement.

Les appareils nomades ont intégré le cœur de nos journées et de nos échanges. L'aspiration à l'autonomie s'accroît ainsi que la durée de la vie, ce qui engendre de la sous-occupation, une inadaptation de l'offre de logement aux besoins des ménages, qui se traduit en une tension plus forte sur l'offre. Le vieillissement de la population pose de nouvelles questions en termes d'innovation sociale et de solidarité intergénérationnelle dans l'habitat. Les transitions numériques et écologiques transforment les attentes des Français en faveur d'un habitat confortable, sobre en carbone et support de service à l'occupant.

Notre politique du logement est encore trop pensée pour les besoins d'hier, et pas assez pour ceux d'aujourd'hui, encore moins ceux de demain. Si bien que le logement, qui devrait être au service des individus, participer pleinement à leur autonomie, à leur mobilité et à leur épanouissement, est trop souvent une source de préoccupations, un frein, parfois même un obstacle.

Bien sûr, la production neuve et les actions en faveur de la réhabilitation des dernières années ont permis de répondre à certains besoins, mais elles n'ont pour autant pas résolu l'ampleur des problèmes. De nouvelles disparités se dessinent avec un fossé grandissant entre des territoires concentrant tous les atouts liés à l'emploi, aux services et au dynamisme économique et démographique et d'autres, marqués par la dépréciation des biens, stigmatisent le retrait économique, la vacance dans les logements et commerces et ce sentiment d'abandon ou d'assignation à résidence, loin de la promesse républicaine.

La tension sur la demande de logements est en effet particulièrement forte dans les grandes villes et les métropoles où elle contribue à creuser les inégalités. La pénurie de logements éloigne, de

l'emploi, les moins privilégiés d'entre nous et freine la mobilité géographique et la mixité sociale. Le besoin de logement est criant pour certains alors que s'installent des phénomènes de spéculations foncières inflationnistes qui ralentissent encore le développement de l'offre.

Cette inadéquation entre offre et demande n'agit pas que sur les métropoles. Certaines de nos villes moyennes sont, quant à elles, confrontées à une offre qui ne trouve pas sa demande. Faute de logements adéquats, de services adaptés ou tout simplement d'emplois et de formations à proximité, de nombreux logements restent vacants et se détériorent.

Notre politique du logement doit donc conduire à davantage d'équilibre territorial et de justice sociale en faveur des plus fragiles, être un moteur durable de l'économie locale comme nationale et un vecteur d'innovation. Les Français ont besoin de logements qui soient en phase avec leurs modes de vie contemporains : plus connectés, plus écologiques, plus modulables et mieux adaptés à la diversité de leurs parcours.

L'action du gouvernement doit répondre à ces enjeux. D'un côté, il faut libérer l'activité dans la construction, redonner la nécessaire confiance aux acteurs et mettre la société en mouvement. De l'autre, il convient de lutter contre les fractures territoriales, adapter les solutions de logement pour les plus démunis et accompagner les parcours résidentiels des plus fragiles. Autrement dit, à la fois libérer et protéger!

Pour autant la complexité de cette politique ne peut être sous-estimée, d'autant que le logement est un bien marchand au cœur de multiples échanges sociaux, culturels, générationnels, communautaires, etc.

Le logement, bien collectif ou individuel, apporte un service économique à la collectivité et facilite son développement. Il contribue à façonner la ville et s'inscrit dans un territoire dont il ne peut s'abstraire. Il est un bien d'usage et de consommation, issu d'une production industrielle, qui peut se penser comme un patrimoine voire un placement et, en même temps, il est porteur d'une forte charge affective. Le logement est en effet l'espace de la vie intime. Nous mesurons d'autant plus tout ce à quoi il contribue quand nous constatons combien souffrent celles et ceux qui en sont privés, qu'ils soient sans domiciles fixes ou réfugiés.

Une politique du logement renouvelée doit donc accepter de se placer au croisement d'actions partenariales entre l'État, les collectivités territoriales, les aménageurs et les promoteurs publics et privés. Mais cette complexité ne doit pas nous faire dévier de nos principaux objectifs, qui ont pour ambition de :

- Accélérer l'acte de bâtir en simplifiant les normes de construction et les procédures administratives ;
- Soutenir et encourager la production de logements ;
- Protéger les plus fragiles en améliorant le parcours résidentiel et en élaborant une nouvelle politique d'aides publiques mieux ciblée et plus efficace ;

- Mettre les transitions énergétiques et numériques au service de l'habitant et de nouvelles solidarités entre les territoires et les générations ;
- Libérer les innovations dans le domaine du logement et la créativité des constructeurs ;
- Contractualiser avec les collectivités au service du développement d'une offre de logements adaptée aux territoires.
- Le gouvernement a fait le choix d'une réforme ambitieuse afin de proposer des solutions concrètes et opérationnelles, pour répondre aux besoins quotidiens de tous les Français.

Le gouvernement a fait le choix d'une réforme ambitieuse afin de proposer des solutions concrètes et opérationnelles, pour répondre aux besoins quotidiens de tous les Français.

Sommaire de l'avant-projet de loi

Titre Ier - Construire plus, mieux et moins cher

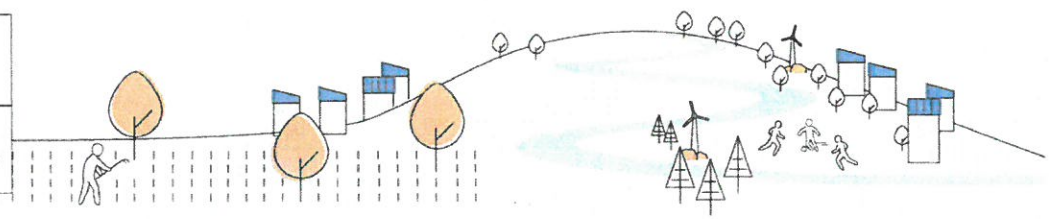
Chapitre 1 – Favoriser la libération du foncier
Chapitre 2 – Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible
Chapitre 3 – Favoriser la transformation de bureaux en logements
Chapitre 4 – Simplifier les procédures d'urbanisme
Chapitre 5 - Simplifier l'acte de construire
Chapitre 6 – Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme
Chapitre 7 – Réformer le secteur HLM

Titre II - Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

Chapitre 1 – Favoriser la mobilité dans le parc social et privé
Chapitre 2 – Favoriser la mixité sociale
Chapitre 3 – Améliorer les relations locataires bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires

Titre III - Améliorer le cadre de vie

Chapitre 1 – Revitalisation des centres villes
Chapitre 2 – Rénovation énergétique
Chapitre 3 – Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil
Chapitre 4 – Améliorer la gouvernance des copropriétés
Chapitre 5 – Digitalisation du secteur du logement
Chapitre 6 – Simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique à très haute capacité

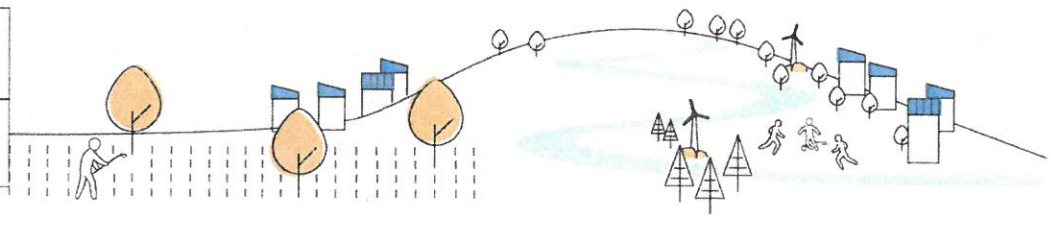


Avant-Projet de loi logement

-

Titre Ier

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



Avant-Projet de loi logement – Titre Ier

Construire plus, mieux et moins cher

Chapitre 1 – Favoriser la libération du foncier
Chapitre 2 – Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible
Chapitre 3 – Favoriser la transformation de bureaux en logements
Chapitre 4 – Simplifier les procédures d'urbanisme
Chapitre 5 - Simplifier l'acte de construire
Chapitre 6 – Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme
Chapitre 7 – Réformer le secteur HLM

La première ambition consiste à libérer les initiatives pour maintenir le rythme de construction et l'adapter à la diversité des territoires.

Il est nécessaire de maintenir un rythme de production annuelle soutenu pour répondre aux besoins démographiques, aux enjeux territoriaux et sociétaux. Pour soutenir durablement cette progression, la politique du logement devra être mieux territorialisée afin de répondre à la diversité des territoires non seulement dans les métropoles et grandes villes mais également dans les villes moyennes et en secteur rural.

Le gouvernement entend encourager la production de logements, en particulier en zones tendues, en libérant le foncier et les droits à construire. Ainsi, il vise à promouvoir des opérations d'urbanisme ambitieuses et partenariales pour tous les territoires, à lever les verrous et les freins qui contribuent à immobiliser le système car la construction a besoin de terrains mais aussi de droits à construire.

En premier lieu, en complément des incitations fiscales inscrites dans le projet de loi de finances, le texte prévoit de favoriser la libération du foncier en améliorant la transparence des données foncières, en facilitant la mobilisation du foncier public et en simplifiant certains outils d'intervention foncière.

Pour accélérer les projets urbains et pour accompagner efficacement les acteurs publics et privés, le gouvernement entend passer d'une logique de procédures à une dynamique de coopération au service des projets et proposer aux collectivités une nouvelle forme de contractualisation.

Au travers de ces nouveaux mécanismes – les Contrats de Projet Partenarial d'Aménagement et les Grandes Opérations d'Urbanisme – il s'agit de donner aux acteurs locaux les moyens d'atteindre des objectifs ambitieux de production de logements tout en travaillant sur le développement de leurs territoires.

Par ailleurs, ce texte vise un meilleur accompagnement de la transformation de bureaux en logement en levant divers freins en matière de règles d'urbanisme, de règles de construction ou de contraintes de production de logements sociaux.

Il s'agit, plus largement, de redonner aux territoires des capacités pour mener à bien un développement urbain harmonieux, ambitieux et respectueux des tissus urbains existants et des espaces naturels et agricoles à préserver.

En deuxième lieu, il s'agit de simplifier les normes et faciliter l'acte de construire en accélérant les procédures administratives et en encadrant les recours abusifs.

En effet, l'acte de construire est très encadré par les codes de l'urbanisme, de l'environnement, de la construction et de l'habitat. Le renouvellement de l'offre suppose la recherche de cohérence entre les textes et un accompagnement des prises de décision. De plus, l'inflation normative est constante dans la construction et s'y ajoute régulièrement des surcoûts qu'il convient de stopper pour préserver l'objectif de logements abordables pour le plus grand nombre. Enfin, les contentieux sont multiples et les délais de leur traitement freinent la dynamique de construction. Au travers de ces divers objectifs, le gouvernement entend accélérer les projets de construction dans un cadre socialement accepté. L'État ne doit plus dire aux professionnels tout ce qu'ils doivent faire, mais fixer des objectifs à atteindre et faire confiance à ceux qui construisent.

En complément des dispositions prévues dans le projet de loi pour un Etat au service d'une société de confiance – renforcement du « permis de faire » et la réécriture d'une partie du code de l'habitat et de la construction pour passer d'un logique de moyens à une logique de résultat – le texte prévoit diverses simplifications des normes et procédures pour simplifier l'acte de construire. Les principales mesures sont :

- une adaptation des normes d'accessibilité ;
- une adaptation des règles pour permettre l'émergence de solutions de construction « préfabriquées »
- l'assouplissement des règles de la commande publique en faveur de la production de logement social ;
- l'adaptation des règles concernant l'avis des ABF et les voie des recours.

Enfin, il s'agit de favoriser la réforme du secteur HLM pour construire et rénover davantage.

L'avant-projet de loi permet aux acteurs du logement social de se restructurer pour s'adapter aux mutations de la société française et de son territoire. En cela, le gouvernement a engagé une réforme qui permettra à la politique du logement de rester durablement un moteur de l'économie et un vecteur d'innovation au service de la mixité sociale et de l'emploi sur nos territoires.

Chapitre 1er – Favoriser la libération du foncier

- Soutenir l'émergence de projets en permettant la cession à l'amiable (ie sans mise en concurrence) par l'État d'un ensemble de parcelles nécessaires à la réalisation d'une grande opération d'urbanisme, à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) signataire d'un Projet Partenarial d'Aménagement ou à l'aménageur désigné par le contrat du Projet Partenarial d'Aménagement.

- Faciliter la mobilisation de foncier public pour la production de logements : pour la mobilisation du foncier public avec décote (prix inférieur à la valeur de marché), abaisser le seuil de la surface de plancher minimale consacrée au logement de 75 % à 50 % de la surface de plancher totale du projet.

- Faciliter la mobilisation de foncier public pour l'accession sociale ; il s'agit de céder le foncier public pour réaliser des opérations d'accession sociale à la propriété dans le cadre d'un bail réel solidaire, une décote pourra être accordée dans la limite de 50%. Le bail réel solidaire permet à un ménage d'acheter le droit d'usage pour une longue durée (plusieurs décennies).

- Rendre librement consultables les données sur les transactions immobilières pour renforcer la transparence et lutter contre la spéculation.

Chapitre 2 – Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible

- Créer des Projets Partenariaux d'Aménagement (PPA)

- L'État et l'intercommunalité concernée peuvent acter leurs engagements réciproques en faveur de la réalisation d'opérations d'aménagement complexes ou d'une certaine ampleur, dans un contrat dit « projet partenarial d'aménagement ». Il est prévu que la région, le département et la commune, ainsi que les établissements publics de l'État ou des collectivités puissent contresigner ce contrat.

- Un Projet Partenarial d'Aménagement vise à :
  - définir un projet de territoire comprenant des objectifs de production de logements ;
  - créer ou mobiliser les opérateurs pour la conduite de grandes opérations d'aménagement ;
  - mobiliser des financements de l'Etat, des collectivités et des partenaires privés ;
  - le cas échéant, déroger aux réglementations de « droit commun » afin d'accélérer et simplifier la mise en œuvre des opérations.

- Créer un cadre juridique spécifique pour la Grande Opération d'Urbanisme (GOU).

- La GOU est créée par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale, sauf en cas d'avis défavorable d'une commune auquel cas il est procédé par arrêté du préfet de département.

- Créer la Grande Opération d'Urbanisme (GOU).

- La GOU est créée par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale, sauf en cas d'avis défavorable d'une commune auquel cas il est procédé par arrêté du préfet de département.

- Quelques effets juridiques de la GOU :
  - la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme est dévolue au président de l'établissement public de coopération intercommunale territorialement compétent ;
  - la création et la réalisation des opérations d'aménagement est nécessairement d'intérêt métropolitain ou communautaire ;
  - la dérogation aux réglementations de droit commun par un permis d'innover pour faciliter l'émergence de projets ;
  - la possibilité pour une commune de confier la maîtrise d'ouvrage des équipements publics à l'EPCI.

- Simplifier les procédures d'enquête publique, notamment dans le cadre des GOU et des ZAC pour faciliter la conduite de plusieurs enquêtes liées à un même projet (commission unique). Cela permettra de raccourcir les délais des opérations d'aménagement.

- Simplifier les procédures des opérations d'aménagement, zones d'aménagement concerté (ZAC) pour faciliter l'adaptation des procédures aux évolutions des projets. (habilitation)

Chapitre 3 – Favoriser la transformation de bureaux en logements

- Inciter la transformation de bureaux en logements en améliorant l'équilibre économique de l'opération : permettre au maire ou président de l'EPCI, compétent pour l'instruction des

permis, d'accorder une majoration de 10 % du volume constructible (gabarit, hauteur et emprise au sol) pour la transformation de bureaux en logements.

- Faciliter la transformation des immeubles de bureaux vers du logement en rapprochant le cadre réglementaire caractérisant immeubles de bureaux et immeubles de logements pour les immeubles de moyenne hauteur (règles sécurité incendie).

- Alléger les contraintes économiques qui pèsent sur les opérations de transformation en permettant au maire ou président de l'EPCI, compétent pour l'instruction des permis, d'accorder une dérogation aux obligations de production de logements sociaux fixées par le document d'urbanisme. Les objectifs SRU restent pour leur part maintenus à l'échelle de la commune concernée.

- Pérenniser le dispositif qui permet d'établir des logements temporaires dans des bureaux vacants.

- Prévoir la possibilité pour l'Etat de réquisitionner des bureaux vacants à des fins d'hébergement, pour une durée de deux ans au plus (habilitation).

Chapitre 4 – Simplifier les procédures d'urbanisme

- Les élaborations, révisions ou modifications des documents d'urbanisme sont rendues complexes par la nécessité de tenir compte de nombreux documents avec différents liens juridiques. Cette hiérarchie des normes entre documents sera simplifiée en privilégiant le seul lien juridique de compatibilité qui consiste à ne pas remettre en cause les objectifs des documents dits supérieurs (habilitation).

- Raccourcir les délais en rendant strictement consultatifs les avis des ABF pour les opérations de lutte contre l'habitat indigne et pour les pylônes de téléphonie mobile.

- Réduire les délais en facilitant les recours de la collectivité auprès du préfet de région contre les avis des ABF en instituant un silence vaut accord (acceptation tacite en l'absence de réponse à l'issue de 2 mois).

- Sécuriser les demandeurs de permis de construire en les assurant que seules les pièces prévues par les différentes dispositions législatives leur seront demandées.

- Engager la digitalisation dans le champ de l'urbanisme en visant la dématérialisation les demandes de permis de construire, à horizon 2022, en créant une téléprocédure pour les communes dont la population est supérieure à un seuil fixé par décret.

Chapitre 5 - Simplifier l'acte de construire

- Stimuler l'innovation dans la construction en formulant les règles sous forme d'objectifs de résultats plutôt que de moyens *(disposition prévue par le projet de loi pour un État au service d'une société de confiance).*

- Adapter les normes d'accessibilité pour que les logements neufs qui, aujourd'hui doivent tous être accessibles, soient demain 100 % « évolutifs » ; il s'agit de promouvoir l'innovation de conception de logements pour permettre une évolutivité permanente des logements tout au long de la vie. Un quota de 10% de logements accessibles est maintenu.

- Accélérer l'acte de bâtir en facilitant les systèmes de construction dits « préfabriqués » en adaptant les règles d'allotissement de la commande publique et les échéanciers de paiement (la préfabrication nécessite d'engager des montants plus tôt dans la programmation du chantier).

- Soutenir la construction de logements sociaux en simplifiant les règles de la commande publique, notamment en prolongeant pour 3 ans la possibilité de recourir à la conception-réalisation pour les organismes de logement social.

- Moderniser la vente en l'état futur d'achèvement, notamment en permettant à l'acquéreur et au vendeur de se mettre d'accord sur des travaux dont l'acquéreur pourrait se réserver l'exécution.

Chapitre 6 – Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme

- Sécuriser les opérations de construction en luttant contre les recours abusifs (accélérer les délais de jugement, sécuriser les autorisations de construire en cas d'annulation d'un document d'urbanisme, sanctionner les requérants abusifs, cristalliser les moyens).

Chapitre 7 – Reformer le secteur HLM (habilitation)

Il s'agit d'engager la réforme du secteur HLM pour maintenir une capacité de production et de rénovation à la hauteur des besoins.

- Réorganiser le tissu des organismes de logement social : l'objectif est d'atteindre le bon équilibre entre la proximité, qui permet la réactivité de la gestion et, la mutualisation, qui permet l'efficacité des achats, des systèmes d'information, de la maîtrise d'ouvrage et l'usage optimisé des fonds propres. Le lien avec les territoires devra être maintenu.

- Valoriser le patrimoine des bailleurs sociaux : il s'agit de donner davantage de liberté à la politique patrimoniale des bailleurs sociaux pour rendre plus dynamique l'accession sociale à la propriété par la vente de logements sociaux et destiner le produit de cette vente à la construction de nouveaux logements sociaux.

- Simplifier le cadre juridique : il s'agit de proposer des mesures de simplification normative afin d'accélérer la production de logements et d'en diminuer le coût.

- Réformer la politique des loyers : Il s'agirait d'étudier une réforme de la fixation des loyers pour que ces derniers soient davantage liés aux capacités financières des ménages et non aux financements d'origine, tout en créant des mécanismes pour favoriser la mixité sociale.

Avant-Projet de loi logement

-

Titre II

Avant-Projet de loi logement – Titre II

Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

Chapitre 1 – Favoriser la mobilité dans le parc social et privé
Chapitre 2 – Favoriser la mixité sociale
Chapitre 3 – Améliorer les relations locataires bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires

La deuxième ambition de l'avant-projet de loi consiste à encourager la mobilité dans le parc social comme dans le parc privé, pour favoriser la mixité sociale et améliorer les rapports locatifs.

Pour répondre aux attentes diverses des ménages (famille, personne âgée, jeune couple, étudiant ou jeune actif, situation de monoparentalité), il convient de pouvoir développer une offre plus abondante de logements à prix maîtrisés (logements sociaux et intermédiaires), de logements pour les jeunes (étudiants et jeunes actifs) et d'introduire plus de fluidité au sein des divers parcs. L'objectif consiste à permettre le développement de baux adaptés au profil des demandeurs et de disposer d'une garantie locative efficace.

En premier lieu, le renouvellement de la politique du logement doit conduire à davantage de justice et de mixité sociale. Le texte vise ainsi à favoriser, d'une part, la mobilité dans le parc privé via la création d'un « bail mobilité » d'une durée de 1 à 10 mois et, d'autre part, une plus grande mixité sociale et une transparence renforcée au sein du parc social en agissant notamment sur les modalités d'attribution de logements sociaux et les modalités de traitement des locataires les plus défavorisés. Il s'agit de faire évoluer les missions de la commission d'attribution de logements pour évaluer si le logement est adapté à la situation des ménages et, le cas échéant, proposer un logement, dans le respect du droit au maintien dans le parc social et de prévoir une cotation des demandes de logements sociaux.

Par ailleurs, la situation des plus fragiles doit également être améliorée grâce au plan quinquennal en faveur du logement d'abord qui permettra progressivement d'orienter les publics les plus précaires vers le logement adapté, en lieu et place de l'hébergement d'urgence. Il repose notamment sur l'objectif de création de 40 000 places en intermédiation locative et de 10 000 places supplémentaires en pension de famille dans les 5 prochaines années.

Cet avant-projet de loi concrétise l'engagement du gouvernement en faveur des plus fragiles, en permettant la construction de plus de logements qui correspondent aux modes de vie contemporains des Français et qui seront adaptés à leurs aspirations, leurs moyens et aux évolutions de leur parcours de vie.

Enfin, pour le parc privé, il s'agit d'assurer une connaissance efficace et pérenne des marchés locaux de l'habitat et de viser une amélioration des relations entre les bailleurs et les locataires. En particulier, une évolution de l'encadrement des loyers est indispensable afin de sécuriser le dispositif et permettre un développement des observatoires locaux de l'habitat nécessaires pour une connaissance des niveaux de loyers pratiqués.

Chapitre 1er – Favoriser la mobilité dans le parc social et privé

- Créer un bail mobilité, dont les principales caractéristiques sont :
  - Bail meublé ;
  - Durée : 1 à 10 mois ;
  - Sans dépôt de garantie mais avec caution ;
  - Bail non renouvelable pour éviter toute précarisation par des baux successifs ;
  - La durée du bail est convenue à l'origine ;
  - Possibilité de congé pour le locataire ;
  - Les locataires en mobilité professionnelle seront éligibles au dispositif de garantie locative VISALE (impayés et remise en l'état des locaux) ;
  - Clause de non solidarité en cas de colocation.

- Evolution des missions de la commission d'attribution de logements de chaque bailleur social : instituer un examen périodique, tous les 6 ans, pour proposer un logement adapté aux souhaits de l'occupant et ses capacités dans les cas suivants :
  - sous-occupation ;
  - sur-occupation ;
  - besoin d'un logement adapté au handicap ou évolution du besoin qui avait conduit à l'attribution d'un logement adapté ;
  - dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé, sans que ce dépassement n'entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux.

- Cotation de la demande en logement social pour renforcer la transparence dans les attributions ;

- Obligation de mettre en place une cotation pour tous les EPCI tenus de se doter d'un Plan Local de l'Habitat (30 000 habitants ayant une commune de + 10 000 habitants) ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV (quartier politique de la ville) ; sont également concernés Paris, Etablissement Public Territorial de la métropole du Grand Paris et métropole de Lyon.

- Alléger la procédure de désignation des demandeurs de logement social en QPV, instituée par la loi Egalité Citoyenneté, en renforçant le rôle de la « Commission de coordination » des EPCI/EPT chargée de suivre les orientations fixées localement en matière d'attribution de logements sociaux.

Chapitre 2 – Favoriser la mixité sociale

- Favoriser la mixité intergénérationnelle en permettant aux locataires sous-louant une partie de leur logement à une personne de moins de trente ans de percevoir une aide personnelle au logement et aux personnes de moins de trente ans sous-louant une partie de logement, de percevoir une aide personnelle au logement (allocation de logement social).

- Introduire une gestion en flux annuel des différents contingents du logement social (Etat, collectivité, Action Logement,….) pour une plus grande fluidité des attributions.

- Coordonner la procédure d'expulsion locative et la procédure de surendettement pour permettre de maintenir dans leur logement les locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et s'acquittant du remboursement de leur dette locative ; il s'agit également de de désengorger les juridictions civiles et de diminuer les coûts incidemment engendrés pour le budget de l'État.

- Renforcer les moyens de pilotage et d'organisation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion.

- Faciliter la transformation d'hôtels en résidence hôtelière à vocation sociale en simplifiant l'autorisation nécessaire aux travaux réalisés dans un établissement recevant du public si les travaux ont pour objet de lui faire perdre cette qualité pour la totalité de l'immeuble.

Chapitre 3 – Améliorer les relations locataires bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires

- Favoriser le développement des observatoires des loyers en supprimant le lien de subordination de l'encadrement des loyers à l'agrément de l'observatoire local des loyers et en permettant aux agences d'urbanisme d'être agréées observatoires des loyers. (habilitation)

- Créer une sanction pour non-respect de l'encadrement des loyers via une amende administrative prononcée par le préfet, une fois le jugement notifié.

- Renforcer les contrôles et les sanctions en matière de locations de courte durée à des fins touristiques.

Avant-Projet de loi logement

–

Titre III

Avant-Projet de loi logement – Titre III

Améliorer le cadre de vie

Chapitre 1 – Revitalisation des centres villes
Chapitre 2 – Rénovation énergétique
Chapitre 3 – Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil
Chapitre 4 – Améliorer la gouvernance des copropriétés
Chapitre 5 – Digitalisation du secteur du logement
Chapitre 6 – Simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique à très haute capacité

Penser une politique du logement c'est aussi construire une politique d'aménagement du territoire, dans les territoires ruraux, dans les métropoles, dans les villes moyennes ou encore dans les quartiers de la politique de la ville.

La troisième ambition de cette stratégie repose donc sur la détermination du gouvernement en faveur de la lutte contre toutes les formes de fractures territoriales, qu'elles touchent les quartiers de la politique de la ville, les territoires ruraux, et les villes moyennes, qui ont trop longtemps été les oubliées de l'aménagement du territoire.

Un des objectifs, en faveur des villes moyennes, est de permettre la requalification de leur centre-ville, la réhabilitation des immeubles permettant la remise sur le marché d'une offre de logements adaptés.

Le gouvernement a également fait de la politique de la ville une priorité essentielle de son action sur les territoires. Afin d'accompagner l'ambition des projets de renouvellement urbain le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) sera doublé.

Par ailleurs, le gouvernement entend répondre aux enjeux écologiques en favorisant l'éradication dans le logement social des immeubles mal isolés d'ici 2022 et en confortant l'action de l'agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH) en faveur des passoires énergétiques du parc privé.

De plus, le gouvernement entend répondre aux évolutions numériques de la société française en favorisant l'information du citoyen et l'accélération des procédures par la généralisation de la dématérialisation des actes, des documents d'urbanisme et des autorisations. C'est la raison pour laquelle, la généralisation de la digitalisation du secteur du logement sera promue

L'objectif est d'accélérer l'insertion du logement connecté et plus généralement du bâtiment intelligent dans le cadre d'une ville connectée, sobre en carbone, et désirable où la digitalisation articulera les services de mobilité et les réseaux au service de l'habitant.

Ces nouvelles modalités de conception de la ville doivent s'intégrer harmonieusement dans le cadre paysager, urbain et architectural de nos territoires.

A ce titre, l'avant-projet de loi entend redonner toute sa place à l'innovation et l'amélioration du cadre de vie des habitants et de l'égalité entre les territoires.

En premier lieu, afin d'accélérer la rénovation des centres des villes moyennes, des démarches de projet global seront recherchées et encouragées au travers d'un dispositif de contractualisation entre toutes les parties prenantes publiques et privées.

La lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil sera renforcée.

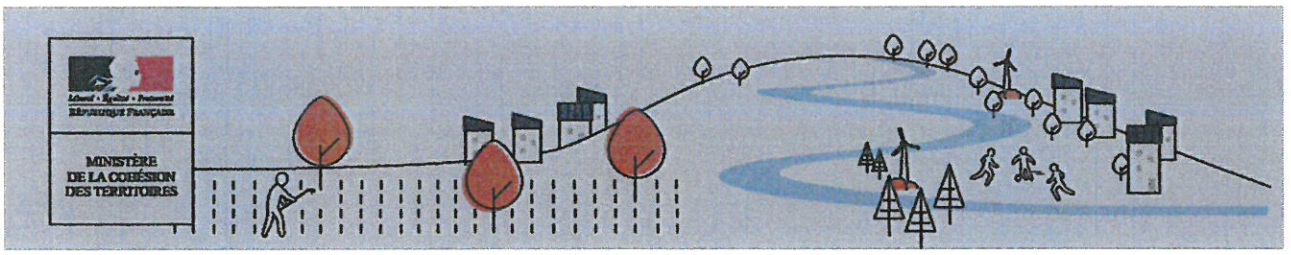
Par ailleurs, des mesures en faveur de l'amélioration de la gouvernance des copropriétés sont prévues pour remédier au constat d'un relatif vieillissement de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui induit certaines rigidités et peut retarder la nécessaire rénovation énergétique des bâtiments.

L'avant-projet de loi permet le développement de la digitalisation du secteur du logement en faveur d'une modernisation des services dans le cadre de l'habitat et de la mobilité.

Enfin, le texte prévoit des procédures simplifiées pour accélérer le déploiement du très haut débit (THD) afin de répondre à la demande de proximité et d'accès aux réseaux, plébiscités par nos concitoyens. La promesse du bon débit pour tous d'ici 2020 et du très haut débit en 2022.

Chapitre 1 – Revitalisation des centres villes

- Créer un contrat intégrateur unique entre l'Etat ses opérateurs et les collectivités, qui réponde aux différents enjeux de développement locaux (mobilité, services, habitat, développement économique, etc.). Il s'agit de créer un dispositif contractuel, ensemblier et généraliste permettant à tous les financeurs potentiels d'y adhérer.



Chapitre 2 - Rénovation énergétique

- Rendre opérationnelles les obligations d'économie d'énergie sur le secteur tertiaire (habilitation).

Chapitre 3 – Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil (habilitation)

- Renforcer les sanctions contre les marchands de sommeil

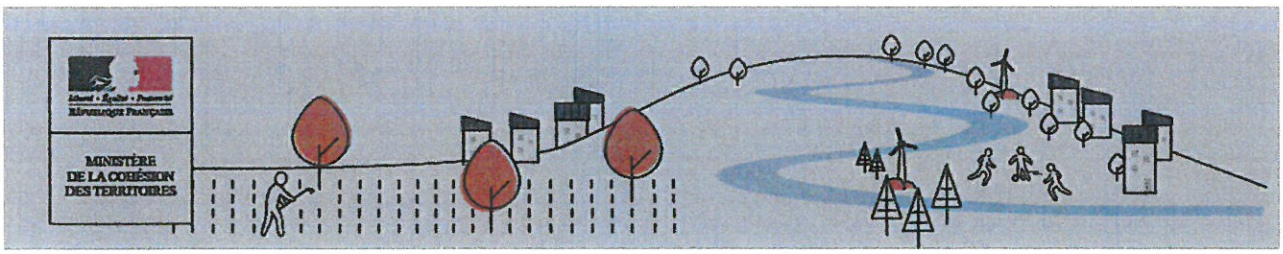
Chapitre 4 – Améliorer la gouvernance des copropriétés (habilitation)

- Revoir les règles de gouvernance des copropriétés selon deux axes principaux : le premier est de lever les blocages en adaptant les dispositions de la loi sur les copropriétés en fonction de la destination et de la taille de la copropriété.

- Adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété et celles relatives à la prise de décisions par le syndic.

Chapitre 5 – Digitalisation du secteur du logement

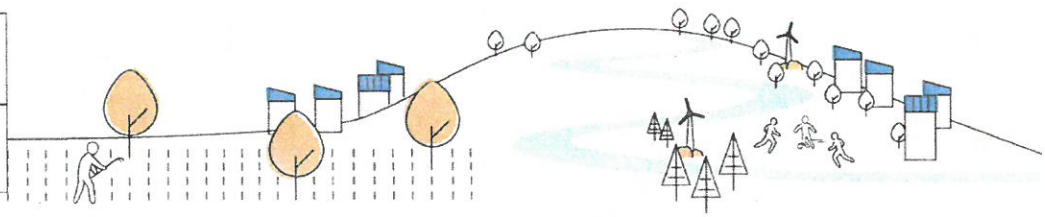
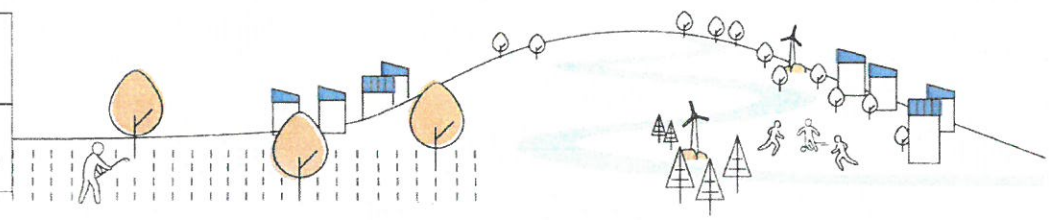
- Créer un bail numérique : créer un système d'agrément pour les outils numériques des professionnels de l'immobilier et un dispositif de « bail numérique » qui permette la remontée d'informations sur les baux locatifs et leurs contenus (habilitation).



Chapitre 6 – Simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique à très haute capacité

- Simplifier les procédures administratives pour tenir les objectifs ambitieux de couverture numériques : en 2020, bon débit pour tous et couverture mobile généralisée du territoire – en 2022.

- Simplifier les modalités d'information du maire, les modalités d'occupation du domaine public, les modalités de mise en œuvre des servitudes afin notamment de permettre aux opérateurs de déployer plus facilement et plus rapidement des câbles.



Notes