



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les évolutions législatives en cours: cadrage général

Dominique Dujols

6 février 2009



Livret A : Mise en œuvre de la loi de Modernisation de l'économie

- Fin 2008 : 46 millions de détenteurs et 135 milliards d'euros d'encours
- 1er janvier 2009 : **ouverture de la distribution** aux banques commerciales
- 1er février 2009: la rémunération passe à **2,5%**
- Mise en place de l'observatoire de l'épargne réglementée



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Loi de finance pour 2009: le budget logement à la baisse

- Baisse de la ligne fongible de 800 M€ en 2008 à **550 M€ en 2009**
- Réduction de la programmation de logements : 78 000 PLUS et PLAI, au lieu de 100 000 pour 2008
- Suppression de la PALULOS,
- Réduction de l'aide de l'État à la surcharge foncière
- « **Eco prêt à taux zéro** » (jusqu'à 30000 euros) pour le parc privé ancien



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Le Plan de relance et ses traductions législatives

- **Seconde loi de finance rectificative 2008**
 - Doublement du PTZ dans le neuf
- **Loi de finance rectificative pour 2009** (*JO du 5 février 2009*)
 - **340 M€** pour la réalisation de **30000 logements locatifs sociaux** supplémentaires (subv. unitaire : PLAI= 16 000 €, PLUS = 6 700 €, charge foncière incluse). Ces crédits sont « fléchés ».
 - **350 M€** pour accélérer le programme de rénovation urbaine
 - 217 M€ pour les structures d'hébergement
 - 200 M€ pour la lutte contre l'habitat indigne et la rénovation thermique du parc privé (Anah)



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Le Plan de relance et ses traductions législatives

- **Projet de loi pour l'accélération des programmes de construction** et d'investissement publics et privés (*au Conseil constitutionnel*)
 - Simplification les procédures susceptibles de ralentir les projets de construction immobilière
 - Création de la possibilité pour les organismes Hlm d'acquérir directement en **VEFA plus de 50%** des logements d'une même opération immobilière (cf 30000 logements)
 - Raccourcissement des délais liés à l'archéologie préventive



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Projet de loi Mobilisation pour le logement

- Article 1: Transformation des conventions globales de patrimoine en **conventions d'utilité sociale** obligatoires avant le 31 décembre 2010.

Les EPCI dotés d'un PLH et les départements sont associés à l'élaboration des CUS relatives aux immeubles situés sur leur territoire.

Les collectivités de rattachement sont signataires de la convention

- Article 2 : **Prélèvement sur les ressources financières des organismes** qui ne réaliseraient pas d'investissements suffisants par rapport à une fraction (définie en Conseil d'Etat) de leur potentiel financier annuel moyen.

Date d'entrée en vigueur :2010

Mode de calcul : potentiel financier annuel moyen des deux derniers exercices sans excéder le tiers de celui-ci

Pour la première année: moyenne 2008-2009 ou seulement 2009 (le plus faible des montants sera retenu)



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Projet de loi Mobilisation pour le logement

- Article 3 - **Réforme de l'emploi des fonds du 1% logement**
 - prélèvement de 800 millions pour le financement de l'ANRU, l'ANAH et le PNRQAD
 - réforme de la gouvernance de l'ANPEEC
 - emploi de fonds défini par voie législative et réglementaire
- Article 5 – **Copropriétés**: mises à disposition des gardiens; provisions pour charges
- Article 7 - **Le PNRQAD** (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés)
- Article 9 - **Renforcement de la portée et de l'effectivité du PLH**
 - Contenu étoffé et précisé; contrôle accru de sa mise en œuvre
 - Obligation étendue à
 - > toutes les **communautés de communes de plus de 30 000 habitants** compétentes en matière d'habitat et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants ;
 - > toutes les **communes de plus de 20 000 habitants** qui ne sont pas membres d'une communauté de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté urbaine
 - Meilleure compatibilité du PLU



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Projet de loi Mobilisation pour le logement

- Article 17: **Supprimé par le Parlement.** Il prévoyait une remise en cause de l'article 55 de la loi SRU **en comptabilisant l'accession sociale à la propriété**
- Article 20 : **Fin du droit au maintien dans le parc social pour les personnes en dépassement prononcé de ressources** (deux fois les plafonds)
Obligation de déménager en cas de sous-occupation
- Article 21: Baisse des plafonds de ressources dans le parc Hlm **de 10,3%**



Les « Grenelle »

- Trois lois:
 - 1/ **Grenelle I**: au Sénat actuellement
Les grands objectifs
 - 2/ **Grenelle II**: adopté par le conseil des ministres début janvier, au Sénat en mars
La boîte à outils juridiques
 - 3/ **Grenelle III**: fin du premier semestre
Les financements...



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Loi pour le développement économique de l'Outre-Mer

- Au Sénat, calendrier à définir
- Logique de Ligne budgétaire unique maintenue
- **Aides fiscales** fléchées vers le secteur social



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Réforme territoriale / réforme de l'Etat

- Comité Balladur
- Projet de loi sur la démocratie locale, dite loi « Marleix » (discutée au printemps 2009)
- Réforme de l'État local (entrée en vigueur 1er janvier 2010)

Développement de l'offre de logement, relations avec bailleurs Hlm, résorption habitat indigne **Directions départementales du territoire (DDT)**

« Fonctions sociales du logement » (PDALPD, accords collectifs, DALO...) **Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS)**
(ou DDT ou DDCSPP pour les départements de moins de 400000 hab)



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Quels impacts?

- Un paysage de plus en plus complexe
- Incertitude sur la territorialisation des politiques de l'habitat
- Financements :
 - La production revue avec le plan de relance
 - A ce jour, pas de financements satisfaisants pour la réhabilitation du parc social