

Jean-Philippe Brouant – Ecole de droit de la Sorbonne (Paris 1) –
SERDEAUT

L'esprit de la loi et les principales mesures : quelles opportunités pour les politiques locales de l'habitat ?



SERDEAUT

Sorbonne Etudes et Recherche en Droit de l'Environnement,
de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Tourisme

Plan d'intervention

- Introduction
- Dispositions relatives aux différents secteurs du parc de logements
 - Le parc privé
 - Le parc social
 - L'hébergement
 - L'habitat participatif
- Dispositions relatives aux acteurs de la politique du logement
 - Les organismes d'HLM
 - Les autorités locales

Introduction

■ Une lecture en triptyque

- ALUR
- Ordonnances visant à accélérer la production de logements
- Projet de loi de modernisation de l'action publique locale

■ Une lecture générale :

- favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable
- lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
- moderniser les documents de planification et d'urbanisme

■ Une lecture sélective

Les dispositions relatives aux différents secteurs du parc de logements

Le parc privé

- L'évolution des rapports propriétaires locataires
 - Contrat de location
 - État des lieux
 - Assurance du bailleur pour le compte du locataire
 - Relogement descendant locataire décédé

Le parc privé

- L'encadrement des loyers
 - Champ d'application du dispositif
 - Mise en place des observatoires locaux
 - Fonctionnement du dispositif
- La garantie universelle des loyers
 - Champ d'application
 - Fonctionnement
 - Financement

Le parc privé

- Prévention et traitement des copropriétés dégradées
 - Registre d'immatriculation
 - Meilleure information des acquéreurs
 - Procédure de redressement

Le parc social

- La réforme des attributions
 - Évolution du SNE
 - Droit à l'information du candidat
 - Rôle des intercommunalités
 - Mise en commun des informations
 - Plan partenarial de gestion de la demande
 - Possibilités d'expérimentation

Le parc social

- La prévention des expulsions
 - Mise en place obligatoire des CCAPEX et des chartes de prévention des expulsions
 - Maintien de l'APL pour les ménages de bonne foi en impayés de loyers
 - Pouvoirs du juge/extension possible de la trêve hivernale
 - Articulation surendettement

Le parc social

- L'évolution du DALO
 - Pouvoirs de la commission de médiation
 - Prise en compte des ZUS
 - Evolution du bail glissant
 - Communes en carence SRU

Le parc social

- Le financement
 - Evolution de la CGLLS
 - Sécurisation des aides d'Etat
 - Eligibilité au PTZ+ de la vente HLM
 - Surloyer

L'hébergement

- La mise en place obligatoire de SIAO
- Renforcement de la place de l'hébergement

L'habitat participatif

- La notion
- Les structures dédiées

Les dispositions relatives aux acteurs

Les organismes d'HLM

- L'extension des compétences
- Le rattachement et la dissolution des offices
- L'évolution du contrôle des organismes

Les autorités locales

- La lutte contre l'habitat indigne
 - Unification des polices au profit de l'intercommunalité
 - Autorisation préalable pour la création de plusieurs locaux d'habitation dans un logement
 - Déclaration préalable de mise en location

Les autorités locales

- Le contrôle du changement d'usage
- Les conventions de délégation des aides à la pierre

Les autorités locales

- L'évolution des documents d'urbanisme
 - Sécurisation juridique
 - Participation du public
 - Scot
 - PLU
 - Carte communale

Les autorités locales

- L'évolution des outils d'urbanisme
 - Foncier
 - EPF
 - Prémption
 - OFS
 - AFU de projet
 - Aménagement
 - Lotissement/ZAC
 - Convention de PUP
 - Projet d'intérêt majeur

Conclusion

- Quels impacts pour l'adaptation territoriale des règles?