

# LOI MOLLE

Dernière mise à jour : 24-05-2009

Adoption de la loi BOUTIN.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a été adoptée par le Parlement, le 19 février.

Une loi bien mal nommée !

Cette loi dite « de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion » permettra à peine de produire 7000 logements par an. Elle accélère le désengagement financier de l'Etat : un budget logement de -10% en 2009 et de -20 à 30% en trois ans.

Quelles en sont les principales mesures :

**Les conventions d'utilité sociale deviennent obligatoires**

La convention globale de patrimoine entre l'Etat et le bailleur social créée par la loi de 2004 devient la convention d'utilité publique et est rendue obligatoire, à compter d'aujourd'hui et jusqu'à fin 2010. Les intercommunalités dotées d'un PLH et les départements ainsi que les collectivités de rattachement sont associés à son élaboration. La convention définit les objectifs de chaque organisme concernant la politique patrimoniale, la qualité du service et facultativement, la politique des loyers.

**Mutualisation des moyens**

L'Etat instaure un prélèvement sur les moyens financiers de certains organismes Hlm qui disposent de ces moyens mais ne construisent pas suffisamment. Ce prélèvement, qui s'effectuera en 2010, est calculé sur le potentiel financier 2008/2009 ou seulement 2009 (le plus avantageux). Dans le cas où ils ne construisent pas parce que la demande locale est satisfaite, les fonds disponibles seront réorientés vers les organismes qui ont des besoins plus importants.

**Dispositions liées au 1% logement**

La gouvernance du 1 % est réformée ; l'emploi des fonds sera réorienté vers les priorités de la politique du logement. Un document de programmation fixant la répartition des emplois sera transmis au Parlement lors des projets de loi pluriannuels.

**Gestion des copropriétés issues des ventes Hlm**

La loi complète les dispositions relatives à la vente de logements sociaux à leurs occupants. Les travaux d'amélioration portant sur les équipements communs, à la charge des copropriétaires, doivent donner lieu à la constitution d'avances déposées sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires. Les personnels de gardiennage et d'entretien de l'organisme vendeur peuvent être mis à disposition de la copropriété (c'était une demande de l'USH).

Autre mesure : la création d'une avance à verser par les copropriétaires pour anticiper les travaux et prévenir la dégradation des copropriétés. La clause antispéculative est précisée : reprise par le vendeur organisme Hlm de la plus-value d'un logement qui avait été acheté à un prix inférieur à celui des domaines.

**Gestion locative**

La loi introduit la possibilité de demander aux locataires, une participation au financement des travaux d'énergie réalisés par le bailleur (elle sera inscrite sur la quittance).

**Développement d'une offre nouvelle**

Les regroupements des communes de plus de 30 000 habitants comprenant une commune centre de 10 000 habitants et les communes de plus de 20 000 habitants n'appartenant pas à une intercommunalité doivent obligatoirement établir un PLH ; celui-ci fait l'objet d'un programme d'action détaillé par commune.

**Droit de préemption du préfet**

Le préfet peut exercer un droit de pré-emption urbain à la place de la commune, en cas de manquement avéré à remplir son objectif de production de logements sociaux (art. 55 de la loi SRU).

**Augmenter l'effort de construction**

Les délais sont raccourcis (de trois à un an) pour la mise en conformité du PLU avec le PLH et le SCOT, afin de permettre la réalisation des objectifs du PLH.

Un programme de logements, dès lors qu'il comprend au moins la moitié de logements sociaux, peut bénéficier d'une majoration du COS jusqu'à 50 %, après délibération du conseil municipal.

**Dérogation au PLU pour travaux d'accessibilité**

Le maire peut délivrer un permis de construire en dérogeant au PLU lorsque les travaux sont nécessaires pour rendre un logement existant accessible aux personnes handicapées.

**Développement de l'accession**

Le PASS-foncier est étendu au logement collectif dans un objectif de 30 000 logements.

**Mobilité dans le parc de logements**

Le délai maximum pendant lequel le juge pouvait suspendre son jugement d'expulsion est ramené de trois à un an ; la création de commissions départementales de prévention des expulsions devient obligatoire.

**Mobilité dans le parc Hlm**

Les locataires en sous-occupation (à l'exception des plus de 65 ans, des personnes handicapées ou ayant à leur charge une personne handicapée) recevront trois propositions de relogement à un loyer inférieur et leur déménagement sera aidé par le bailleur. En cas de refus, ils se verront notifier un congé et disposeront d'un préavis de six mois pour quitter leur logement.

Le droit au maintien dans les lieux est supprimé pour les locataires qui dépassent pendant deux années consécutives plus de deux fois les plafonds de ressources. Ne sont pas concernés les plus de 65 ans, les handicapés, les locataires en ZUS, les locataires de logements acquis par les organismes Hlm depuis moins de dix ans et non conventionnés avant.

Dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, les locataires qui auraient refusé trois propositions de relogement perdent leur droit au maintien dans les lieux. Les locataires assujettis au supplément de loyer solidarité seront sensibilisés à l'accession à la propriété, en procédant à un examen de leur situation.

Enfin, en dehors des conjoints, pacsés, concubins et ascendants, le transfert de bail dans le parc social est possible que si le nouveau bénéficiaire respecte les plafonds de ressources et si la taille du logement est adaptée.

Mesures pour les personnes handicapées et les jeunes

Des logements attribués à des ménages composés d'une ou plusieurs personnes handicapées seront libérés au cas où ils ne serviraient plus à loger ces personnes.

La possibilité est donnée aux personnes âgées de sous-louer une partie de leur logement social à des jeunes pour une durée limitée.

Abaissement des plafonds

Les plafonds de ressources sont abaissés de 10,3 % et leur évolution suivra celle de l'indice de révision des loyers. Enfin, le montant du SLS est plafonné si ce dernier excède un plafond fixé par décret..

Autres mesures

– Non modification de l'article 55 (loi SRU) ;

– encadrement de la colocation à des jeunes en Hlm ;

– obligation pour les bailleurs Hlm et SEM de transmission des données pour la réalisation d'un répertoire de logements locatifs sociaux ;

– installation dans tous les logements de détecteurs de fumée, sous trois ans, par l'occupant ;

– les dépôts de garantie des locataires porteront intérêt au bénéfice des locataires dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ;

– l'exonération de TFPB pour 25 ans qui devait s'achever en 2009 est prolongée jusqu'en 2014. Par ailleurs, le dégrèvement de TFPB pour travaux d'économie d'énergie sera calculé sur l'ensemble de la TFPB due, par le centre des impôts.