

Loi Urbanisme et Habitat et loi d'orientation pour la ville : des outils au service de l'habitat et de l'aménagement

La Loi Urbanisme et Habitat (LUH) du 2 juillet 2003 et celle d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine (OPVRU) du 1^{er} août 2003 abordent, en de nombreux points, les questions de l'habitat-dont se préoccupe l'ORHL. Bref aperçu des principales nouveautés, loi par loi...

La Loi Urbanisme et Habitat (LUH) favorise l'investissement locatif

Composée de 98 articles, la loi LUH aborde quatre thèmes principaux

- l'urbanisme
- la sécurité des constructions
- la participation des employeurs à l'effort de construction
- l'activité des organismes d'habitation à loyers modérés, les sociétés d'économie mixte, les copropriétés et l'offre locative.

et met en place un nouveau dispositif pour favoriser l'investissement locatif. L'avantage fiscal est ainsi étendu à l'habitat ancien faisant l'objet de travaux de réhabilitation. Elle supprime également les plafonds de ressources des locataires et permet de louer à des ascendants ou descendants. Des mesures réglementaires préciseront les plafonds de loyer ainsi que les zones géographiques pour le classement des communes (3 zones en Rhône-Alpes : le genevois français, les agglomérations de plus de 50 000 habitants et le reste du territoire). Enfin, la loi LUH assouplit de façon importante les prescriptions de la loi SRU pour ce qui est de la constructibilité dans les documents d'urbanisme.

Principal point commun de ces textes de loi : LEVOLET SUR LA SÉCURITÉ DANS L'HABITAT

La loi LUH rend obligatoire les dispositifs de sécurité dans les ascenseurs ainsi que leur entretien. La loi OPVRU, quant à elle, donne la possibilité aux maires de prescrire des travaux sur les équipements communs des immeubles d'habitation si la sécurité des habitants est menacée. Ce dernier dispositif complète ceux relatifs à l'insalubrité et aux immeubles menaçant ruine. Dans le cas des copropriétés, les règles de majorité sont modifiées afin de permettre la réalisation de travaux d'accessibilité pour les handicapés et la suppression des vide-ordures. La procédure du plan de sauvegarde est complétée. Il est désormais possible de faire constater, par le président du Tribunal de Grande Instance, l'état de carence de l'organisme gestionnaire d'un immeuble collectif à usage d'habitation en vue de son expropriation (article 19).

La loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine (OPVRU)

Ses 61 articles concernent :

- la politique de la ville et la rénovation urbaine
- le développement économique des quartiers prioritaires
- la procédure de rétablissement personnel
- la caisse de garantie du logement locatif social, la gouvernance des SA HLM.

Créé par la loi OPVRU, le programme de renouvellement urbain représente un investissement de quelque 30 milliards d'euros sur cinq ans. Une somme qui sera partagée entre l'Etat, le 1 % logement, les organismes HLM et la Caisse des Dépôts et Consignations. La loi OPVRU prévoit également la création d'une agence nationale pour la rénovation urbaine, sorte de guichet unique, sous la forme d'un établissement public (EPIC).

Autre "innovation" de la loi OPVRU : la procédure de rétablissement personnel. Elle concerne les personnes qui ont subi un "accident de la vie", cause d'une situation de surendettement. Leur situation sera traitée dans sa globalité et dans un délai rapide, pour leur éviter de "basculer" dans l'exclusion et leur donner une seconde chance. Cette nouvelle procédure ne se substitue pas à la procédure de surendettement existante. Elle s'y ajoute dans les cas où la situation du débiteur est irrémédiablement compromise et conduit éventuellement à une solution d'effacement des dettes.

Enfin, la loi OPVRU prévoit la modification de la gouvernance des Sociétés Anonymes d'Habitation à Loyer Modéré, notamment en ce qui concerne les règles de composition de leur conseil d'administration (participation des collectivités et des locataires) et la responsabilisation des actionnaires. En outre, un Fonds d'Aménagement Urbain (FAU), qui collecte les contributions versées par les communes qui n'ont pas 20 % de logements sociaux, est institué dans chaque région.