

ADIL Guadeloupe



Les Boutiques de Grand-Camp
Centre Commercial Rocade II
1^{er} étage
97139 LES ABYMES
0590 89 43 63
www.adil971.org

LOI ALUR :

Accès Au Logement et un Urbanisme Rénové
(Loi du 24.03.2014 – JO du 26.03.2014)

Objectifs et *focus* sur
La prévention des expulsions
La lutte contre l'habitat indigne





L' Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

- ✓ Association loi 1901 mise en place en 1994 par le Conseil Général, l'Etat, la CAF, rejoints par les bailleurs sociaux et le 1% logement
- ✓ Agréée par le Ministère en charge du logement
- ✓ Fait partie d'un réseau de 79 ADIL
- ✓ Offre gratuitement au public un conseil complet, neutre, objectif et personnalisé sur toutes les questions de logement et d'urbanisme
- ✓ Permettre à l'utilisateur de mieux connaître ses droits et obligations, mais surtout les solutions adaptées à son cas particulier
- ✓ Rôle et mission de service public reconnus (art. L366-1 du CCH)





L' Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

Données chiffrées

- ✓ 72 535 consultations juridiques, financières et fiscales depuis sa création
- ✓ 56% de consultations portant sur les rapports locatifs
- ✓ 31% sur l'accèsion à la propriété
- ✓ 13% sur l'amélioration de l'habitat, la fiscalité, la copropriété, le voisinage, l'urbanisme, l'investissement locatif, les diagnostics,...

L'équipe

- ✓ 3 conseillers-juristes,
- ✓ 1 directrice,
- ✓ 1 secrétaire...





L' Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

- ✓ **Simulation financière : diagnostic** (déterminer la capacité de financement du consultant, compte tenu de ses ressources, de ses besoins, des prêts et aides auxquels il peut prétendre, et selon le type de projet envisagé) ou **plan de financement** (étudier la faisabilité et mettre au point le financement d'un projet précis)
- ✓ **Etudes des contrats avant signature** : promesse ou compromis de vente, contrat de construction (CCMI et contrat d'entreprise), contrat de maîtrise d'œuvre
- ✓ **Fiscalité et frais annexes** : taxe d'urbanisme, taxe foncière, défiscalisation ... charges de copropriété ou du lotissement ...





Loi ALUR : objectifs

- 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





Loi ALUR : objectifs

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable
 - ✓ Rapports locatifs: Simplification et sécurisation de la location vide, encadrement des loyers, Garantie Universelle des Loyers
 - ✓ Amélioration de la prévention des expulsions: traiter les impayés le plus en amont possible (CCAPEX)
 - ✓ Faciliter les parcours d'hébergement au logement : SIAO
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
 - ✓ Lutter plus efficacement contre l'habitat indigne
 - ✓ Repérer et prévenir la dégradation des copropriétés
 - ✓ Redresser efficacement les copropriétés en difficulté
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
 - ✓ Accès au logement social et autres dispositions relatives au logement social (réforme de la demande de logement social)





Loi ALUR : objectifs

- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
 - ✓ Accès au logement social et autres dispositions relatives au logt social (réforme de la demande de logement social)
 - ✓ Elargissement des délégations de compétence en matière de politique du logement , PTZ dans l'ancien

- Moderniser les documents de planification et d'urbanisme



ADIL Guadeloupe



Les Boutiques de Grand-Camp
Centre Commercial Rodeo II
1^{er} étage
97139 LES ABYMES
0590 89 43 63
www.adil971.org

Loi ALUR et CCAPEX

**Accès Au Logement et un Urbanisme Rénové
(Loi du 24.03.2014 – JO du 26.03.2014)**



Loi ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Titre 1 : Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable

Renforcement des dispositifs en faveur de la prévention des expulsions

Loi du 29 Juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion

Charte départementale de prévention des expulsions

Commission de **C**oordination des **A**ctions de **P**révention des
EXpulsions locatives



CCAPEX

Son rôle est de mieux articuler les actions préventives et les aides des FSL avec les décisions prises en matière d'expulsion des ménages et, dans un souci d'efficacité, d'éviter les multiples instructions des mêmes dossiers par les partenaires et de favoriser un examen commun de la situation des ménages pour une décision partagée.



CCAPEX

Sa première mission :

« coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le PDALHPD et la charte pour la prévention de l'expulsion »

Sa deuxième mission : traitement de situations individuelles

La CCAPEX « délivre des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion»



CCAPEX de la Guadeloupe

- ✓ en coordonnant les actions des différentes instances décisionnelles et des différents partenaires locaux participant à la prévention et au traitement des expulsions locatives,
- ✓ en favorisant le traitement global de la situation du locataire en difficulté, à tous les stades de la procédure : dès l'apparition du contentieux locatif jusqu'au stade final du relogement, de l'hébergement ou de l'expulsion avec ou sans concours de la force publique,
- ✓ en évitant les instructions multiples d'un même dossier par les différentes instances et partenaires locaux, pour favoriser l'examen unique et commun de la situation du ménage locataire en difficulté, aux fins d'une décision partagée sur les solutions les plus adaptées à mettre en œuvre pour éviter la perte du logement
- ✓ de délivrer des avis aux instances décisionnelles locales
- ✓ de formuler des recommandations à l'ensemble des acteurs locaux, organismes et personnes physiques, participant à la prévention des expulsions locatives



CCAPEX de la Guadeloupe

- ✓ Arrêté portant nomination des membres de la Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives du **11 février 2014**
- ✓ **13 mai 2014** : 1^{ère} réunion d'installation (examen des premiers dossiers)
- ✓ **24 juin 2014** : 1^{ère} réunion de travail (études de dossiers)



CCAPEX de la Guadeloupe

Composition de la CCAPEX Guadeloupe

Membres de droit :

- ✓ Etat (préfète),
- ✓ Conseil Général,
- ✓ CAF,
- ✓ Maire où se trouve le logement

Membres ayant voix consultative :

- ✓ Bailleurs sociaux,
- ✓ FNAIM,
- ✓ associations de locataires,
- ✓ associations d'insertion,
- ✓ IEDOM
- ✓ ADIL



Autres apports de la loi ALUR pour la prévention de l'expulsion

Délais de paiement :

Avant la loi ALUR, le délai du plan d'apurement accordé par le juge au locataire en situation de régler sa dette locative était de 2 ans.

La loi ALUR porte ce délai à 3 ans.



Autres apports de la loi ALUR pour la prévention de l'expulsion

Délais de grâce :

Lorsque l'expulsion a été ordonnée judiciairement, un délai de grâce peut être accordé par le juge de l'exécution, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut se faire dans des conditions normales.

Jusqu'à la loi ALUR le délai était de un an, il est porté à 3 ans maximum.



Autres apports de la loi ALUR pour la prévention de l'expulsion

Sanction pénale à l'expulsion par la contrainte :

Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite par la contrainte (manœuvres, menaces, voies de fait) sans avoir obtenu le concours de l'Etat, est puni de 3 ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende.



ADIL Guadeloupe



Loi ALUR et Lutte contre l'habitat indigne

Accès Au Logement et un Urbanisme Rénové
(Loi du 24.03.2014 – JO du 26.03.2014)



Objectifs du texte...

- ✓ Simplifier et rendre plus efficace les procédures en allant vers un acteur unique des polices de l'habitat: L'EPCI
- ✓ Renforcer le dispositif coercitif pour obtenir des propriétaires l'exécution des travaux
- ✓ Améliorer les outils existants
- ✓ Sécuriser les occupants



Acteur unique des polices : L'EPCI

- ✓ Transfert au président de l'EPCI des compétences du maire :
 - Transfert des polices spéciales de l'habitat (péril, sécurité des ERP...)
 - Le maire conserve son pouvoir de police générale

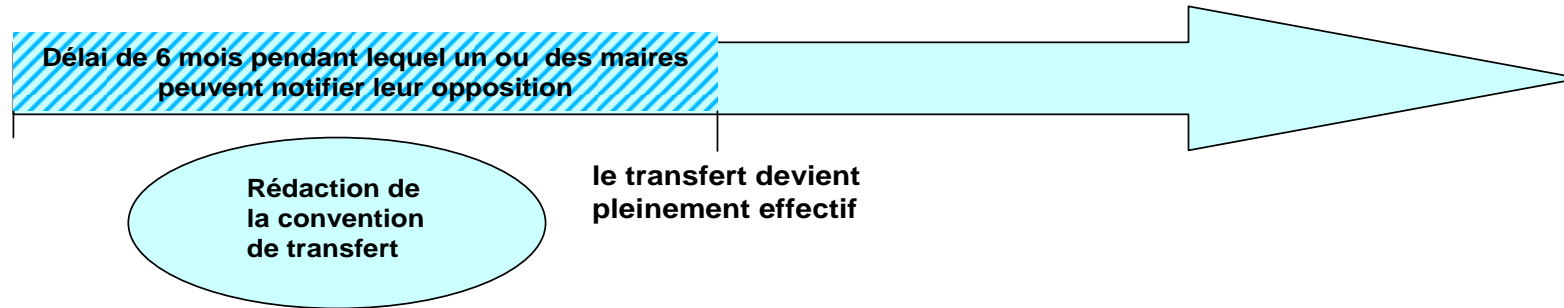
- ✓ Conditions et mise en œuvre du transfert :
 - Transfert automatique dans les 6 mois suivant l'élection du président de l'EPCI, possibilité pour le maire de s'opposer au transfert dans les 6 mois.
 - L'EPCI peut renoncer au transfert en cas d'opposition d'un ou plusieurs maires
 - Les services de la commune sont mis à disposition du président de l'EPCI dans le cadre d'une convention maire/EPCI

NB : le transfert n'est pas définitif il pourra être remis en cause, à chaque nouvelle élection du président de l'EPCI, de même pour une décision d'opposition au transfert.

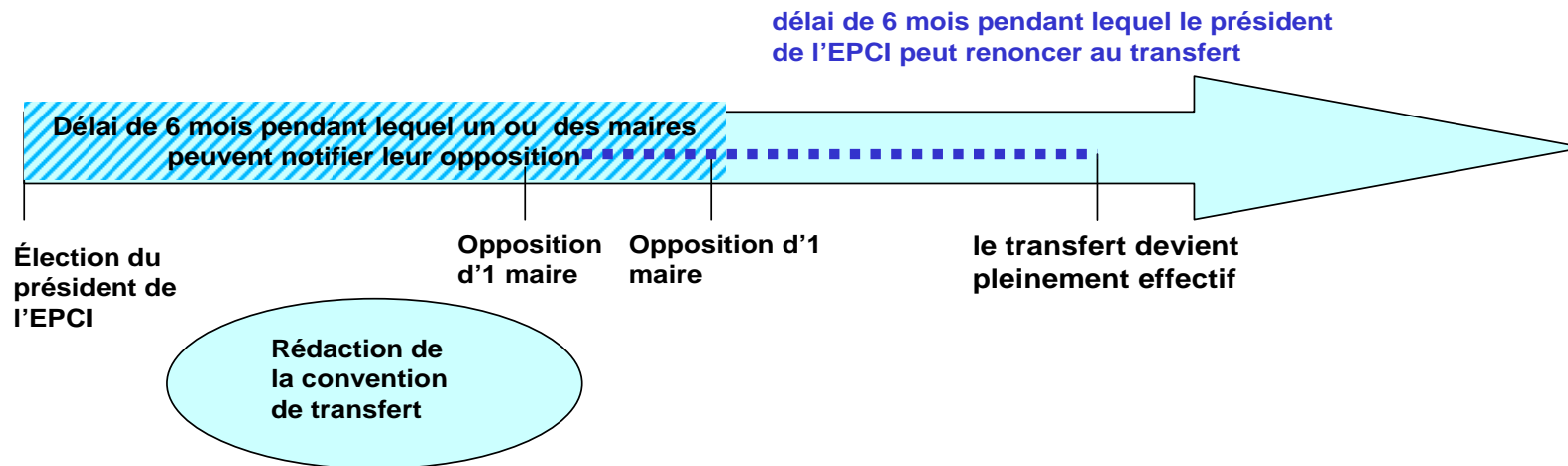


Acteur unique des polices: L'EPCI

Le transfert de compétence du maire



Entrée en vigueur du transfert en cas d'opposition d'un ou plusieurs maires:



Acteur unique des polices: L'EPCI

- ✓ Transfert au président de l'EPCI des compétences du préfet :
 - Transfert des polices concernant le Code de la Santé Publique: locaux impropres à l'habitation, locaux suroccupés, dangereux en raison de l'utilisation, insalubres.

- ✓ Conditions et mise en œuvre du transfert :
 - Après avis de l'ARS.
 - Les maires de l'EPCI ont eux même transféré leurs polices spéciales
 - L'EPCI a conclu une convention avec l'Etat et dispose d'un PLH



Contrainte à l'égard des propriétaires défaillants dans leurs obligations

- ✓ Astreinte administrative : 1000 euros par jour et par arrêté
 - Contraintes financières à l'encontre des propriétaires défaillants dans l'exécution des travaux prescrits par arrêté
 - Point de départ : avant la fin du délai pour exécuter les travaux
 - Applicable dans le cadre des polices de l'insalubrité remédiable, du péril, des ERP d'hébergement, des équipements communs des immeubles collectifs
 - Ne fait pas obstacle à l'exécution des travaux d'office



Renforcement et diversification des sanctions pénales

- ✓ Nouvelles peines complémentaires aux infractions de droit commun (Code Pénal) et aux infractions spéciales (CCH et CSP)
 - Interdiction d'acheter un bien immobilier pour un usage locatif (sous le contrôle du notaire)
 - Confiscation de l'usufruit
 - Recouvrement forfaitaire du coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social



Droit des occupants

- ✓ Droit à l'hébergement temporaire des occupants
- ✓ Permettre l'évacuation d'un lieu habité sans décision de justice
- ✓ Suspension du congé du bailleur d'un logement concerné par un arrêté
- ✓ Déplacement de l'agent assermenté suite à une demande de visite d'un occupant dans un délai de trois mois



ADIL Guadeloupe

Les Boutiques de Grand-Camp
Centre Commercial Rocade II
1^{er} étage
97139 LES ABYMES
0590 89 43 63
www.adil971.org

Actions pour la relance de la construction de logements



Actions pour la relance de la construction de logement : 4 priorités

1. Favoriser l'accèsion à la propriété
2. Simplifier les règles de construction et développer l'innovation
3. Soutenir la construction de logement sociaux et créer une nouvelle offre de logements intermédiaires en zones très tendues
4. Renforcer la mobilisation du foncier



Favoriser l'accèsion à la propriété

- ✓ Renforcer le prêt à taux zéro dans les zones où son effet de levier est plus important pour les ménages des classes moyennes et modestes
- ✓ Ouvrir le prêt à taux zéro à l'achat de **logements anciens** à réhabiliter en zone rurale
- ✓ Sécuriser l'accèsion sociale à la propriété des classes moyennes et modestes en harmonisant les barèmes du PTZ et du PAS

Objectifs :

- Augmenter de 60% le nombre de PTZ distribués
- Renforcer l'efficacité des dispositifs de financement de l'accèsion



Simplifier les règles de construction et développer l'innovation

- ✓ Sans diminuer les exigences de qualité mieux articuler les différentes réglementations existantes autour d'un projet de construction
- ✓ Installation du conseil supérieur de la construction
- ✓ Développer les procédés constructifs innovants

Objectifs :

- Abaisser les coûts de construction
- Régulation des normes et règles à venir et en évaluer l'impact économique



Soutenir la construction de logement sociaux et créer une nouvelle offre de logements intermédiaires en zones très tendues

- ✓ Accroître le nombre de logements locatifs sociaux
- ✓ Favoriser l'émergence d'une nouvelle offre de logement

Objectifs :

- Faire face à l'urgence sociale des demandeurs
- Faciliter l'accès à un logement des classes moyennes



Renforcer la mobilisation du foncier

- ✓ Accélérer la mise à disposition des terrains
- ✓ Favoriser l'émergence d'une nouvelle offre de logement

Objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et l'égalité des territoires par une meilleure implantation des logements sociaux
- Installation de la Commission nationale de l'aménagement de l'urbanisme et du foncier pour mieux mobiliser le foncier public





Et ... à votre disposition ...

- **Permanences en commune**
- **Réunions d'information thématiques**
 - **Sessions de formation**
- **Ou toutes autres actions spécifiques**





Merci de votre attention...

ADIL Guadeloupe

**Les boutiques de Grand-Camp
Centre Commercial Rocade II – 1^{er} étage
97139 LES ABYMES**

☎ : 0590 89 43 63 📄 : 0590 82 79 61

Mail : adil.971@wanadoo.fr

Site internet : www.adil971.org

