



Recensement des principales lois françaises dans les domaines de la planification, de l'urbanisme, du logement et de l'habitat

(Non exhaustif- sources documentaires multiples et compléments rédactionnels)

Décret 58-1464 du 31 décembre 1958 relatif aux zones à urbaniser en priorité

Dans les communes et agglomérations où l'importance des programmes de construction de logements rend nécessaire la création, le renforcement ou l'extension d'équipements collectifs, ce décret crée la possibilité pour le ministre de la construction de désigner des zones à urbaniser par priorité (ZUP) dans lesquelles sont institués un droit de préemption et la concession de l'aménagement de la zone à un organisme public, semi-public ou privé. Ces ZUP ont été pendant longtemps l'instrument privilégié de l'urbanisme opérationnel, avant d'être progressivement abandonnées à partir de 1969, jusqu'à leur suppression totale par la loi d'orientation pour la ville (LOV) n°91-662 du 13 juillet 1991.

Loi 62-848 du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité (ZUP) et dans les zones d'aménagement différé (ZAD)

Cette loi est venue préciser dans le détail la procédure de droit de préemption applicable dans les ZUP et dans les ZAC.

Loi 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière

Création des plans d'occupation des sols (POS), des zones d'aménagement concerté (ZAC), des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), des plans d'aménagement de zone (PAZ), des associations foncières urbaines (AFU).

Loi n°70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, dite «loi Vivien»

Cette loi instaure des procédures spéciales d'urbanisme dites « de résorption de l'habitat insalubre ». Elle permet à la collectivité territoriale d'exproprier (sans enquête préalable) des locaux insalubres et l'oblige à reloger les occupants.

Loi 75-1328 du 31 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière dite loi GALLEY

Elle crée notamment le plafond légal de densité (PLD) et les zones d'intervention foncière (ZIF).

EPF Nord-Pas de Calais 10 novembre 2009 sources documentaires multiples et compléments rédactionnels

Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature

Cette loi pose les bases de la protection de la nature en France, en donnant les moyens de protéger les espèces et les milieux. Elle est composée de 43 articles répartis en 6 chapitres.

« La protection des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre toutes les causes de dégradation qui les menacent sont déclarés « d'intérêt général ».

Ainsi, tous travaux ou projets d'aménagement sont désormais soumis à une étude d'impact qui comprend au minimum une analyse de l'état initial du site et de son environnement et l'étude des modifications que le projet y engendrerait ainsi que les mesures pour les supprimer, les réduire et si possible les compenser.

Cette loi est également à l'origine des listes d'espèces animales et végétales sauvages protégées. Elle a créé les réserves naturelles et posé les bases de la réglementation en matière de faune sauvage.

Loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement

Cette loi crée les prêts locatifs aidés (PLA), les prêts aidés à l'accession (PAP), la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale -(PALULOS), et l'aide personnalisée au logement (APL).

Loi 82-213 du 02 Mars 1982 dite "loi Defferre" relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions

Dans le cadre de la décentralisation, cette loi opère la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, ainsi que la répartition des ressources publiques résultant des nouvelles règles de la fiscalité locale et des transferts de crédits de l'Etat aux collectivités territoriales.

Elle supprime la tutelle administrative et prévoit également l'organisation des régions, les garanties statutaires accordées aux personnels des collectivités territoriales, le mode d'élection, le statut des élus, ainsi que les modalités de la coopération entre communes, départements et régions, et le développement de la participation des citoyens à la vie locale.

Loi n°82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs dite loi Quilliot

Le droit à l'habitat est, pour la première fois, reconnu comme un droit fondamental et la nature juridique du rapport locatif profondément transformée. L'obligation d'assurance contre les " risques locatifs" a été créée par cette loi.

Loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 portant réforme de la planification.

Cette loi définit pour une durée de cinq ans les choix stratégiques, les objectifs ainsi que les grandes actions proposées par l'Etat en matière de planification.

Elle instaure la possibilité pour l'Etat de conclure avec les collectivités territoriales, les régions, les entreprises publiques ou privées et éventuellement d'autres personnes morales, des contrats de plan comportant des engagements réciproques d'actions à mener conjointement en vue de l'exécution du plan et de ses programmes prioritaires.

Rénové et rebaptisé « contrat de projet » en 2006, cet outil a vocation à assurer la traduction concrète des choix stratégiques assumés par le SRAD.

Loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (LOTI)

Loi fondamentale d'organisation des services publics de transport, elle a affirmé un droit au transport devant permettre de se déplacer "dans des conditions raisonnables d'accès, de qualité et de prix ainsi que de coûts pour la collectivité".

Elle a institué les plans de déplacement urbain (PDU) et redéfini le statut de la SNCF en créant l'EPIC SNCF.

Loi n° 82-1169 du 31 décembre 1982 relative à l'organisation administrative de Paris, Marseille, Lyon, et des établissements publics de coopération intercommunale, dite « loi PLM »

Cette loi fixe un statut administratif particulier applicable à ces trois villes les plus importantes de France par la population.

Désormais codifiée dans le code général des collectivités territoriales auquel il convient de se référer, elle a été adoptée dans le contexte de la loi de décentralisation (dite loi Defferre) du 2 mars 1982.

Loi 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et les régions de l'état

C'est le texte de référence qui instaure les principes fondamentaux et les modalités pour la répartition des compétences entre les différentes collectivités territoriales et l'Etat.

Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « loi Montagne » relative au développement et à la protection de la montagne

Elle tente d'établir un équilibre entre le développement et la protection de la montagne (protection des espaces, paysages, gorges, grottes, glaciers, lacs,...).

Elle a créé des règles spécifiques à la maîtrise de l'urbanisation en zone de montagne (*orientation du développement touristique, maîtrise de l'implantation d'unités touristiques nouvelles UTN, limitation de la création de nouvelles routes et délimitation des zones d'implantation des remontées mécaniques*).

La loi « montagne » a le caractère de loi d'aménagement et d'urbanisme, c'est-à-dire qu'elle est considérée comme étant une loi qui pose des principes fondamentaux.

Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement

Cette loi a notamment créé le droit de préemption urbain et réservé le régime des ZAD aux communes ne disposant pas de documents d'urbanisme.

Elle définit également le régime applicable en matière de création de ZAC par les collectivités territoriales et encadre notamment les participations financières aux dépenses d'équipement dans les opérations d'aménagement.

Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

Codifiée aux articles L 146-1 à 9 du Code de l'urbanisme et L 321-1 du code de l'environnement, cette loi comportant des mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral et des plans d'eau intérieurs, vise à encadrer l'aménagement de la côte par la mise en œuvre d'une politique spécifique de protection et de mise en valeur (*protection des équilibres biologiques et écologiques, lutte contre l'érosion, préservation des sites et paysages, préservation et développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau*).

Les principales mesures sont : l'interdiction de construire sur le littoral dans une bande de 100 mètres à compter du rivage sauf s'il s'agit d'espaces déjà urbanisés, de constructions liées aux services publics ou liées à des activités nécessitant la proximité de l'eau ; l'instauration d'une servitude longitudinale sur une bande de trois mètres de largeur grevant les propriétés privées riveraines du domaine public maritime destinée à assurer le passage des piétons.

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière dite « loi Méhaignerie).

Redéfinissant les rapports locatifs entre propriétaires et locataires, elle crée une incitation fiscale à l'investissement locatif privé en autorisant les propriétaires de logements neufs (ou remis aux normes) à fixer librement le prix des loyers lors du renouvellement de bail.

Cette loi institue également la première défiscalisation de l'investissement à but locatif.

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dite « loi Mermaz », tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Cette loi constitue la législation spécifique applicable aux baux d'habitation non meublés ou à usage mixte d'habitation et professionnel.

Elle a été modifiée par la loi "SRU" (du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain), qui y a introduit la notion de droit du locataire à un logement "décent", et plus récemment par la loi du 17 janvier 2002 dite "de modernisation sociale" qui y a introduit des dispositions destinées à lutter contre les discriminations dans l'étude des candidatures à une location.

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson

Le droit au logement pour tous s'inscrit dans cette loi au titre d'un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation.

Son article 1^{er} dispose que « *toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la loi, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir* »".

Le dispositif de la loi " Besson " repose sur un mécanisme d'amortissement appliqué à l'investissement locatif dans le neuf ou l'ancien.

Par ailleurs, cette loi dispose que toute commune de plus de 5000 habitants doit prévoir des "aires de stationnement" pour les gens du voyage. Et les communes ayant moins de 20% de logements sociaux ne peuvent plus user de leur droit de préemption urbain dans le but de conserver un terrain ou immeuble destiné à accueillir des logements sociaux.

Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville dite « LOV »

Cette loi cadre inscrit la politique de la ville au rang des priorités des pouvoirs publics et introduit les obligations de construction de logements locatifs sociaux au nom de la mixité sociale. Son principal but est de lutter contre la tendance à la concentration de l'habitat social dans certains quartiers ou dans certaines communes.

Dans son article premier, la loi dite « LOV » proclame l'existence d'un "droit à la ville" défini comme le droit pour les habitants à "des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation".

L'article 2 indique que la politique de la ville fait partie intégrante de la politique de l'aménagement du territoire. L'article 3 proclame que la réalisation de logements sociaux est d'intérêt national.

Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau

Elle a pour objet de garantir la gestion équilibrée des ressources en eau. C'est l'un des principaux textes législatifs dans ce domaine avec la loi du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution.

La loi pose comme principe que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation ». Ses principaux objectifs sont : la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; la protection de la qualité des eaux ; le développement des ressources en eau ; la valorisation de l'eau comme ressource économique.

Les finalités de ces différentes dispositions sont de satisfaire l'alimentation en eau potable de la population et de garantir la santé, la salubrité publique et la sécurité civile; d'assurer le libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations; de concilier les besoins en eau de l'agriculture, de la pêche et de l'aquaculture, de l'industrie, de la production d'énergie, du transport, des loisirs et des sports nautiques.

La loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques l'a complété.

Loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République dite loi ATER ou loi Joxe

Elle ouvre la voie à la coopération intercommunale et à l'intercommunalité pour permettre une amélioration de l'organisation et de l'offre de biens publics locaux grâce à une mise en commun de ressources.

Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Principal objectif : prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

Loi 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques

Loi d'aménagement et d'urbanisme, elle vient compléter les lois « Montagne » et « Littoral » et a pour but, en plus de la protection, la gestion du paysage.

Cette loi crée les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

Elle vise notamment à faciliter l'acquisition des logements d'habitation à loyer modéré par leurs locataires et traite également de l'adaptation des rapports entre propriétaires privés et locataires, du logement des personnes à faibles ressources, de la transformation des bureaux en logements et de l'amélioration du fonctionnement des copropriétés.

Loi n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat

Elle vise notamment à introduire des mesures spécifiques en matière d'habitat dans les zones de la géographie urbaine prioritaire et dispose que les collectivités locales doivent assurer à leurs habitants des conditions de vie et d'habitat qui « favorisent la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation ». La politique de la ville doit permettre « d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales ».

Loi 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADT), dite loi Pasqua

Elle a permis de traduire dans le droit, la nécessité d'une reconquête simultanée des villes et de l'espace rural et créé les schémas nationaux d'aménagement du territoire, les schémas régionaux d'aménagement du territoire, et institué des schémas sectoriels. Elle a introduit également la notion de « pays » dans le cadre du développement territorial et créé les DTA (directives territoriales d'aménagement).

Elle a été reprise et modifiée par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT), dite loi Voynet du 25 juin 1999 et par la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003.

Loi 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville

L'un de ses principaux apports est la détermination d'un zonage permettant d'accorder des avantages en fonction des handicaps propres à chaque portion de territoire.

À cette fin, la loi a défini des zones de redynamisation urbaine (ZRU) et des zones de revitalisation rurale (ZRR) répondant à un certain nombre de critères.

Situées au sein des zones urbaines sensibles (ZUS) caractérisées par la présence des grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre habitat et emploi, les ZRU sont confrontées à des difficultés particulières et situées dans les communes éligibles à la dotation de solidarité urbaine.

Quant aux ZRR, elles correspondent aux zones confrontées à des difficultés particulières, situées dans les territoires ruraux de développement prioritaire (TRDP), eux-mêmes caractérisés par un faible développement économique.

Le renforcement de la mixité sociale dans les quartiers difficiles à travers un pacte de relance pour la ville, est au coeur du nouveau dispositif avec notamment comme mesures :

- des dérogations temporaires aux conditions de ressources pour l'accès au logement locatif social dans le neuf et l'ancien ;
- l'exonération (pour les locataires) du paiement du supplément de loyer dans les logements sociaux en zone urbaine sensible ;
- la transformation de grands logements en petits logements à l'aide de subvention d'Etat ;
- le développement de logements locatifs privés en zones franches urbaines par un dispositif de soutien fiscal spécifique ;
- la facilitation de l'accession à la propriété dans les quartiers en difficulté, en rendant le prêt à taux zéro plus attractif dans les zones franches ;
- l'obligation de conférences sur le logement dans les zones urbaines sensibles ;

Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

Cette loi cadre vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé est reconnu à chacun.

Elle rend obligatoire la surveillance de la qualité de l'air (assurée par l'Etat), la définition d'objectifs de qualité et l'information du public.

Loi d'orientation n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions

Elle tend à garantir sur l'ensemble du territoire l'accès effectif à tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance.

En matière de logement, les principales mesures concernent le renforcement de la prévention des expulsions locatives, la réforme de l'attribution des logements sociaux, la mobilisation de la vacance des logements et la lutte contre l'insalubrité.

Ce droit est réaffirmé dans la loi numéro 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement dont l'article premier dispose que : "*garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation*".

La loi SRU est venue par la suite confirmer ces mesures avec notamment le droit à un logement décent.

Loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT) dite loi Voynet et portant modification de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Cette loi introduit les notions de développement durable et de participation citoyenne (démocratie participative), à travers la charte de développement durable et le conseil de développement.

Elle abandonne les schémas sectoriels de la loi Pasqua au profit des schémas de services collectifs qui s'imposent aux services de l'Etat, ceux-ci devant en tenir compte lors de leur porter à connaissance.

Le rôle des schémas régionaux d'aménagement et de développement du territoire (SRADDT) ainsi que l'organisation des pays sont modifiés et les DTA créées par la loi « Pasqua » 95-115 du 4 février 1995 sont transformées.

Cette loi a également créé le réseau national de corridors biologiques et créé deux nouvelles entités territoriales : le pays et l'agglomération qui doivent être porteurs d'un projet définissant les orientations de choix de développement économique et d'aménagement urbain.

Loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale dite loi Chevènement

Cette loi donne les moyens aux communes de se regrouper en communauté de communes, en communauté d'agglomération ou en communauté urbaine selon différents seuils de population. Les regroupements de communes, pour qu'ils soient pertinents et cohérents, doivent se faire sur l'intention de réaliser des projets en commun et non pas uniquement sur des critères financiers.

Création des communautés d'agglomération, création des communautés urbaines, communautés de communes, syndicats de communes et syndicats mixtes.

Transformation des districts, communautés de communes et syndicats d'agglomération nouvelle (SAN).

Enfin, l'intercommunalité est considérée comme le nouveau socle de l'aménagement et de différentes taxes dont la Taxe Professionnelle Unique.

Loi n° 2000-1028 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Elle crée notamment les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales.

Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat »

Elle introduit davantage de liberté dans l'élaboration des SCOT, simplifie la procédure de création d'un pays, réaffirme l'échelle des bassins de vie ou d'emploi comme échelle de référence. En matière d'habitat, elle vise à favoriser l'investissement dans le logement locatif neuf et ancien.

Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages dite loi Bachelot

Cette loi est directement inspirée des « retours d'expérience » qui ont suivi les catastrophes technologiques et naturelles récentes, en particulier l'explosion de l'usine « Grande Paroisse » (AZF) de Toulouse, la défaillance de l'entreprise Metaleurop Nord à Noyelles Godault et les inondations de la Somme, du Gard et de l'Hérault.

La loi comporte trois titres : le premier est consacré aux risques technologiques, un second est consacré aux risques naturels, et un troisième aux dispositions communes.

Priorité est donnée à la prévention et à la réduction des risques à la source par une meilleure prise en compte des facteurs de risque liés à l'organisation et aux personnes, en

particulier les actions de prévention et d'amélioration de la sécurité impliquant plus largement les salariés et les sous-traitants.

L'approche de la prévention des risques (industrie, transport...) est globale. Elle intègre l'harmonisation des objectifs et des méthodes d'analyse de risques au niveau national et les éléments de comparaison au niveau européen et international.

Les principales dispositions relatives aux risques technologiques sont l'information du public, la maîtrise de l'urbanisation, la participation des salariés, l'indemnisation des salariés et l'anticipation des fins de vie des sites industriels.

Ces dispositions visent principalement les établissements industriels relevant de la directive communautaire relative à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses dite SEVESO 2, qui sont tenus de réaliser et de mettre à jour régulièrement une étude de danger.

Des périmètres de prévention des risques technologiques (PPRT) délimitent des zones à l'intérieur desquelles des prescriptions peuvent être imposées aux constructions existantes et futures et à l'intérieur desquelles les constructions futures seront réglementées. Ils définissent également les secteurs à l'intérieur desquels l'expropriation est possible pour cause de danger très grave menaçant la vie humaine, ceux à l'intérieur desquels les communes peuvent donner aux propriétaires un droit de délaissement, et ceux à l'intérieur desquels les communes peuvent préempter les biens à l'occasion de transferts de propriété.

Concernant les modalités d'indemnisation des victimes de dommages matériels causés par une catastrophe technologique de grande ampleur, la loi introduit la notion de catastrophe technologique, constatée par l'autorité administrative : les assurés qui ont souscrit une police d'assurance dommage devront être indemnisés dans les trois mois suivant la déclaration des dommages moyennant une procédure simplifiée, tandis que les personnes non assurées seront indemnisées par un fonds de garantie ; le but étant d'éviter aux sinistrés de se retourner directement contre l'industriel à l'origine de l'accident, cette démarche étant réalisée par leur assurance.

Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

Dans le cadre de la politique de la ville et de la rénovation urbaine, cette loi crée des mesures (programmes d'actions) en vue de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires (zones urbaines sensibles et ensemble du territoire national), en particulier les écarts constatés en matière d'emploi, de développement économique, de formation scolaire, d'accès au système de santé et de sécurité publique.

A cet effet, cette loi a notamment créé un observatoire national des zones urbaines sensibles chargé de mesurer l'évolution des inégalités sociales et de suivre la mise en oeuvre des politiques publiques conduites en leur faveur, un programme national de rénovation urbaine (PNRU) et une agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales

Elle confie davantage de compétences et de libertés aux collectivités territoriales, assorties de moyens financiers garantis par la Constitution et de mesures relatives au transfert des fonctionnaires concernés.

Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

Pour réduire la fracture sociale, cette loi tente, par diverses mesures déclinées en programmes d'actions, d'agir simultanément sur trois leviers: l'emploi, le logement et l'égalité des chances.

Cette loi a également modifié l'article L321-1 du code de l'urbanisme en opérant la distinction entre les établissements publics d'aménagement et les établissements publics fonciers dont les acquisitions foncières sont réalisées en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat (PLH) et destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

Elle aborde respectivement le développement des activités économiques, la gestion foncière et la rénovation du bâti, l'accès aux services publics, les espaces naturels, la montagne.

Loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement

Cette loi soumet désormais les conventions d'aménagement, qui reprennent la dénomination de « concessions d'aménagement », à un régime unique, rénové et ouvert à la concurrence. Ces concessions « unifiées » peuvent ainsi être conclues indifféremment avec toute personne publique ou privée.

Conformément au principe communautaire de neutralité, les concessionnaires publics ou privés exercent les mêmes missions et peuvent bénéficier des mêmes prérogatives de puissance publique. Ils assurent la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements prévus dans la concession ainsi que la réalisation des études nécessaires. Ils peuvent être chargés par le concédant d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris le cas échéant, par voie d'expropriation et de préemption. Enfin, ils procèdent à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

La loi définit par ailleurs le contenu minimum des concessions d'aménagement, autorise le concédant à apporter une participation financière à l'opération, quel que soit le statut juridique du concessionnaire, et précise les conditions dans lesquelles, lorsqu'une telle participation est prévue, le concédant exerce un contrôle particulier sur les comptes du concessionnaire.

La participation financière d'une collectivité territoriale concédante doit être approuvée par son organe délibérant. Il en est de même en cas d'avenant (obligatoire) au traité révisant cette participation.

Loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble

Les ventes d'immeubles par lots (communément qualifiée de « ventes à la découpe ») sont de nature à causer préjudice aux locataires des logements concernés qui, compte tenu des prix de vente proposés, sont souvent contraints de se reloger dans des conditions parfois difficiles ou en tout cas moins favorables pour eux ou de procéder à l'acquisition de leur logement à des prix très élevés.

Face à cette situation, le texte de loi vise à protéger les locataires en cherchant à trouver un compromis entre la nécessité d'assurer leur protection contre des drames humains résultant de l'éviction de leur logement et la légitimité de garantir les droits du bailleur qui découlent du droit de propriété constitutionnellement garanti.

Cette loi permet de maintenir le fragile équilibre résultant de l'application combinée de la loi du 23 décembre 1986 (*tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière*) et de la loi du 6 juillet 1989 *tendant à améliorer les rapports locatifs*.

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

Elle tente de répondre aux besoins de nombreux ménages pour lesquels le logement constitue la préoccupation majeure.

Quatre thématiques sont traitées : aider les collectivités à construire, augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés, favoriser l'accèsion sociale à la propriété pour les ménages modestes, renforcer l'accès de tous à un logement confortable et aider les collectivités à construire.

Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques

Cette loi crée les conditions pour permettre d'atteindre l'objectif de bon état écologique des eaux en 2015 et de respecter l'ensemble des directives européennes relatives à la ressource en eau.

Par l'action réglementaire, l'évolution de l'organisation institutionnelle et des circuits de financement, elle introduit des outils pour traiter de la gestion quantitative de l'eau, du traitement des pollutions diffuses et des prélèvements diffus, de l'assainissement non collectif, de la gestion des services, de la reconquête de la qualité écologique des cours d'eau, et du renforcement de la gestion locale et concertée des ressources en eau.

Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale dite la « loi DALO »

La loi désigne l'Etat comme le garant du droit au logement. La mise en œuvre de cette garantie s'appuie sur deux recours :

- Un recours amiable qui s'exerce devant une commission de médiation départementale qui, si elle juge la demande de logement urgente et prioritaire, demande au préfet de procurer un logement sur le contingent préfectoral ;
- Un recours contentieux que le demandeur peut engager devant la juridiction administrative si, malgré l'avis de la commission, le relogement n'a pas lieu ;

Ce recours contentieux est ouvert aux demandeurs prioritaires au 1er décembre 2008 (personnes sans logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergés temporairement, etc.). Il sera étendu, à partir du 1er janvier 2012, à tous les demandeurs de logement social qui n'ont pas reçu de réponse à leur demande après un délai anormalement long.

Par ailleurs, la loi reconnaît aux personnes accueillies dans un hébergement d'urgence, le droit d'y rester jusqu'à ce qu'il leur soit proposé une place en hébergement stable ou un logement adapté à leur situation. Elle prévoit également la création d'un comité de suivi chargé d'évaluer la mise en œuvre du droit au logement.

Les autres dispositions de la loi "DALO" visent principalement à développer l'offre d'hébergements et de logements, notamment:

- l'augmentation du nombre de logements sociaux à construire sur la période 2005-2009 dans le cadre de la loi de cohésion sociale;
- l'augmentation des objectifs d'accroissement des capacités d'hébergement figurant dans la loi de cohésion sociale ;
- le renforcement des obligations fixées aux communes et groupements intercommunaux en matière de création de places d'hébergement d'urgence ;
- l'extension (à d'autres communes) de l'obligation de 20% de logements sociaux, représentant environ 250 communes de plus.

Loi n°2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat

Son principal but est d'augmenter la croissance économique en augmentant le capital productif de l'économie et les heures travaillées, par le biais de l'allègement des charges sociales sur les heures supplémentaires (réduction du coût du travail) ainsi que l'encouragement de l'investissement dans les PME.

Cette loi vise également à freiner le départ des capitaux et des grandes fortunes vers l'étranger en mettant en place un régime fiscal moins dissuasif.

Loi n° 2008-757 du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et à diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de l'environnement

Ce texte transpose la directive 2004/35/CE du Parlement et du Conseil du 21 avril 2004 sur « *la responsabilité environnementale en ce qui concerne la prévention et la réparation des dommages environnementaux* » ; directive qui prévoit, en application du principe pollueur-payeur, que le financement de la réparation du dommage est assuré par l'exploitant.

Le législateur a consacré la possibilité pour une collectivité territoriale dont le territoire est touché par un dommage environnemental, de se constituer partie civile dès lors qu'elle subit un préjudice, direct ou indirect. Cette possibilité n'avait jusqu'à présent été reconnue par le juge qu'aux seules collectivités propriétaires des biens affectés ou exerçant sur ceux-ci une compétence particulière relative à la protection de l'environnement.

Par ailleurs, la loi relative à la responsabilité environnementale inscrit pour la première fois dans le droit français, le principe de la réparation du dommage écologique causé aux biens inappropriables, indépendamment de toute atteinte à des biens ou des personnes.

Loi n°2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Cette loi vise à favoriser la construction de logements et réduire les blocages qui pèsent sur leur développement.

Elle est organisée en cinq chapitres consacrés respectivement à la mobilisation des acteurs du logement, au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, au développement de l'offre nouvelle de logements, à la mobilité dans le parc de logements et à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement.

Ses principales dispositions concernent l'hébergement des sans-abri, le droit au logement opposable, la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration du fonctionnement des copropriétés, le transfert du droit de préemption urbain au préfet dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence en vue de la réalisation de logements sociaux et l'extension de la TVA à 5,5 % pour les logements collectifs dans le cadre du PASS foncier.

Ordonnance 2009-663 du 11 juin 2009 relative à l'enregistrement de certaines installations classées pour la protection de l'environnement

Elle met en place le nouveau régime d'autorisation simplifiée au sein du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Cette nouvelle procédure dite « d'enregistrement » a pour objet d'instaurer un régime intermédiaire entre les régimes de déclaration et d'autorisation.

Ce régime est le résultat d'une concertation qui vise à recentrer les interventions de l'Etat sur certaines installations et alléger les procédures applicables aux ICPE.

Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite Grenelle 1

En se fondant sur les conclusions du Grenelle de l'environnement, cette loi entend favoriser et accélérer la prise en compte par tous les acteurs, de nouveaux défis grâce à la mobilisation des moyens disponibles, afin de garantir à la société et à l'économie un fonctionnement durable.

Elle a notamment pour objectif de répondre au constat d'une urgence écologique et fixe les objectifs et le cadre d'action pour lutter contre le changement climatique.

Elle intègre également des objectifs en matière d'urbanisme en renforçant le rôle des collectivités publiques dans la conception et la mise en œuvre de programmes d'aménagement durable.

A cet effet, l'Etat incite les régions, les départements et les communes de plus de 50 000 habitants ainsi que les groupements, à établir avant 2012, en cohérence avec les documents d'urbanisme et après concertation avec les autres autorités compétentes en matière d'énergie, de transport et de déchets, des « plans climat-énergie territoriaux ».

Le droit de l'urbanisme devra prendre en compte les objectifs suivants, dans un délai d'un an suivant la publication de la loi :

a) Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, (*les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis*) ;

b) Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, et permettre la revitalisation des centres villes ;

Les collectivités territoriales disposeront d'outils leur permettant :

- de conditionner la création de nouveaux quartiers ou opérations d'aménagement à dominante d'habitat ou de bureaux, à la création ou au renforcement correspondant des infrastructures de transport ;
- de prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou des performances énergétiques supérieures à la réglementation ;

La loi prévoit également des mesures pour :

- concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération ;
- préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation ;
- favoriser la restauration et la création de continuités écologiques;
- assurer une gestion économe des ressources et de l'espace;
- permettre la mise en oeuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun ;

(Non exhaustif)