

## NOTE INFORMATIVE

# Loi fondamentale sur le logement



Le 2 octobre, le Diário da República a publié le premier décret-loi réglementant la Loi fondamentale sur le logement - Décret-loi n° 81/2020

La première loi fondamentale sur le logement entrera même en vigueur à partir de novembre de cette année - avec à l'exception des adaptations au programme de location abordable, qui ne s'appliquent que 90 jours après la publication, c'est-à-dire à la fin du mois de décembre. Tout le monde s'accorde à dire qu'il sera fondamental de changer le secteur et parce que La loi garantit aux familles le droit au logement.

La loi fondamentale sur le logement stipule que "toute personne a droit au logement, pour elle-même et sa famille, indépendamment de l'ascendance ou de l'origine ethnique, du sexe, de la langue, du territoire d'origine, de la nationalité, de la religion, croyances, convictions politiques ou idéologiques, éducation, situation économique, sexe, orientation sexuelle, âge, handicap ou état de santé". Un droit qui était déjà prévu à l'article 65 de la Constitution.

Ces changements ont lieu dans le cadre du programme de stabilisation économique et sociale. "Dans le contexte actuel, la la réponse au problème structurel de la pénurie de logements sociaux devient plus significative et plus pertinente [...]. Il convient donc de promouvoir une mise en œuvre plus simple, plus rapide et plus complète des instruments déjà en place", dit une source gouvernementale.

L'IHRU, Institut pour le logement et la réhabilitation urbaine ([www.ihru.pt](http://www.ihru.pt)) est désormais défini comme "l'entité publique promouvoir la politique nationale du logement" qui coordonnera et mettra en œuvre cette politique, en publiant chaque année un rapport de suivi et la gestion du portail du logement. Le décret ajoute l'accent sur le "logement des d'intérêt social" à ses fonctions d'acquisition et de développement des terres, d'acquisition et de location, de promotion la construction et la réhabilitation urbaine. Le décret-loi sur les règles de régulation de la propriété horizontale en ce qui concerne les travaux nécessaires dans les parties communes des copropriétés. Les entités les publics compétents dans le domaine de la gestion du logement peuvent déterminer et promouvoir de tels travaux dans les bâtiments où ils sont locataires, comme le permettent les municipalités. Il incombe également à cet Institut d'assumer la responsabilité "les pouvoirs nécessaires pour dresser un inventaire des biens de l'État qui sont aptes à être utilisés le logement et la gestion de la bourse du logement de l'État, en vue d'accroître l'offre de logements avec un soutien public à des coûts abordables".

---

## LES IMMEUBLES VACANTS

La version finale de la loi stipule que "l'État encourage l'utilisation efficace des biens publics vacants et encourage l'utilisation efficace des logements privés vacants", c'est-à-dire "dans les zones de pression urbaine". Dans le cas des bâtiments privés, la loi stipule que "les logements qui sont trouvés, injustifiés et de façon continue, pendant la période définie par la loi, sans utilisation effective du logement, pour des raisons imputables à la est considéré comme vacant", et les propriétaires sont passibles de sanctions. Ils sont exempts de cette considération les résidences secondaires, les foyers d'émigrants et les foyers de personnes déplacées pour des raisons d'exclusion sociale professionnels ou de la santé.

## SOUHAITS

La nouvelle loi renforce la protection des citoyens en cas d'expulsion. Il sera illégal de procéder à des expulsions de nuit, "sauf en cas d'urgence", en particulier l'incendie, le risque de calamité ou la situation de ruine imminent". Les "familles vulnérables" ne pourront pas être expulsées sans que l'État ne garantisse "des solutions de relogement à l'avance".



## ARRENDEMENT

Dans sa version actuelle, la loi définit la "promotion d'un marché public" pour les maisons à louer, ainsi que la "prime au marché de la location d'initiatives sociales et coopératives". L'État est tenu de faire des discriminations "positivement le bail à durée indéterminée ou longue". Le harcèlement dans le bail est, officiellement, interdite par la loi. La nouvelle législation vise à mettre un terme à la désertification des "territoires à faible densité", une "aide publique" est fournie pour l'entretien des logements non permanents.

## NOUVEAUX PROGRAMMES

La loi fondamentale crée la figure du Programme national du logement (PNH), "un document pluriannuel, prospectif et dynamique, avec une horizon temporel ne dépassant pas six ans". Les objectifs de cette passe par le diagnostic des "besoins en matière de logement", des informations quantitatives et qualitatives, ainsi que des informations sur le marché le logement, y compris les pannes ou dysfonctionnements éventuels. O enquête sur les ressources disponibles en matière de logement, les privé, et leur état de conservation et d'utilisation". Chaque année un rapport "sur l'état du droit au logement" sera réalisé sur Portugal, dans laquelle il sera montré si les objectifs fixés dans la PNH sont remplies ou non. C'est l'un des objectifs de la loi fondamentale qui génère plus d'attentes.





## LES MUNICIPALITÉS LES PLUS RESPONSABLES

C'est l'une des conclusions sans ambiguïté de la nouvelle loi: les municipalités auront le rôle principal dans son développement. Il est recommandé aux autorités locales de "construire, réhabiliter, louer ou acquérir des logements abordables" ; promouvoir la construction ou la réhabilitation de logements abordables", ou "contribuer à l'amélioration de la les conditions de vie du parc immobilier". Les municipalités seront également chargées de rédiger une charte municipale du logement avec "le diagnostic des besoins en logement dans la zone de la municipalité", "l'identification des ressources logement et le potentiel local", ou la "définition stratégique des objectifs, des priorités et des buts à réaliser pendant sa période de validité".

## LES SUCCESSIONS INDIVISES

Le texte de la loi fondamentale charge l'État de "veiller à la rapidité des procédures et des processus d'inventaire de biens indivis qui comprennent des biens immobiliers avec aptitude au logement".

## DE NOUVELLES SUBVENTIONS POUR SOUTENIR LES RÉFUGIÉS

La loi prévoit "l'attribution d'allocations de logement aux catégories de la population qui ne peuvent pas accéder le "marché du logement privé", à savoir les jeunes, les familles monoparentales ou nombreuses ou les personnes situation de "vulnérabilité". Dans le même cadre, la stratégie nationale pour l'aide aux sans-abri sera créée en l'articulation avec les autorités locales, qui vise à "l'éradication progressive de cette condition".

D'autre part, les personnes touchées par les situations d'urgence, telles que les accidents ou les catastrophes naturelles, ont droit à la protection de l'État. La même chose si s'applique aux réfugiés.