



La Loi ELAN

**Les Rendez-vous de l'UNPI.
Jeudi 12 Juillet 2018.**

Plan de la présentation:

- Objectifs et calendrier de la loi ELAN.
- Construire plus, mieux et moins cher.
- Restructurer le secteur HLM.
- Favoriser la mixité sociale – répondre aux besoins de chacun.
- Améliorer le cadre de vie.

Objectifs et calendrier

➤ Objectifs:

- Construire plus, mieux et moins cher.
- Restructuration du secteur HLM.
- Répondre au besoin de chacun et favoriser la mixité sociale.
- Améliorer le cadre de vie.

➤ Calendrier:

- Projet voté en première lecture à l'Assemblée Nationale.
- En attente du vote en première lecture au Sénat cet Eté.

Construire plus, mieux et moins cher.

- En favorisant la transformation de bureaux en habitation:
 - permettre au maire ou président de l'EPCI, compétent pour l'instruction des permis, d'accorder une majoration de 10 % du volume constructible (gabarit, hauteur et emprise au sol) pour la transformation de bureaux en logements,
 - adapter les règles de sécurité incendie (création de l'immeuble de moyenne hauteur entre 28 et 50 mètres, aux règles adaptées par rapport aux immeubles de grande hauteur),

Construire plus, mieux et moins cher.

- Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme
 - Article 15 : rendre consultatif l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) (opérations de lutte contre l'habitat indigne et pour les pylônes de téléphonie mobile. « Silence vaut accord » en cas de recours de l'autorité compétente contre un avis de l'ABF).
 - Article 16 : limiter le nombre de pièces exigibles dans les demandes de permis de construire,
 - Article 17 : dématérialiser l'instruction des permis de construire, dans les communes dont la population est supérieure à un seuil fixé par décret.

- En simplifiant l'acte de construire:
 - Article 18 : adapter les normes d'accessibilité en permettant que 90 % des logements soient « évolutifs » (facilement rendus accessibles), tout en conservant 10 % de logements accessibles dès le départ.
 - *Article amendé: un habitat évolutif permet à une personne handicapée d'accéder à la salle de séjour ainsi qu'aux toilettes. Les autres critères d'accessibilité devront être atteignables par des travaux simples.*

➤ En simplifiant l'acte de construire:

- Article 19 : adapter le régime du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan aux constructions préfabriquées [ordonnance].
- Article 21 : simplifier les règles en matière d'individualisation des frais de chauffage (dérogation supplémentaire à la règle).

- En améliorant le traitement du contentieux de l'urbanisme par plusieurs mesures destinées à :
 - la réduction des délais de jugement,
 - la lutte contre les recours abusifs et à la sécurisation des droits à construire.

- Regroupement des organismes de logement social:
 - les organismes HLM gérant moins de 15 000 logements devront faire partie d'un groupe d'organismes à compter de 2021.
 - possibilité au ministre de mettre en demeure un autre organisme HLM d'acquérir tout ou partie du patrimoine d'un autre organisme.

➤ Vente des logements HLM:

- La vente se fera au prix fixé par le bailleur, et non plus au prix estimé par le service des domaines,
- Les occupants des logements sociaux seront prioritaires à l'achat,
- La vente en bloc, c'est-à-dire par lot de plusieurs logements, sera autorisée à des acteurs privés,
- Création d'une nouvelle forme d'organisme HLM : la société de vente d'HLM,
- *Amendements à l'Assemblée nationale : maintien du droit de préemption exercé par une collectivité territoriale en direction de logements sociaux.*

Favoriser la mixité sociale – répondre aux besoins de chacun

- Article 34 : créer un bail mobilité
 - bail meublé, réservé à certaines situations (formation professionnelle, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, ou mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle),
 - durée : 1 à 10 mois (durée du bail convenue à l'origine)
 - sans dépôt de garantie mais avec garant,
 - bail non renouvelable pour éviter toute précarisation par des baux successifs,
 - possibilité de congé pour le locataire,
 - les locataires en mobilité professionnelle seront éligibles au dispositif de
 - garantie locative VISALE (impayés et remise en l'état des locaux),
 - clause de non solidarité en cas de colocation.

Favoriser la mixité sociale – répondre aux besoins de chacun

- Faciliter la transformation d'hôtels en résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) en supprimant l'autorisation nécessaire aux travaux réalisés dans un établissement recevant du public, lorsque les travaux ont pour objet de lui faire perdre cette qualité pour la totalité de l'immeuble,
- Permettre la colocation dans le parc social pour les personnes en situation de handicap.
- *Amendement à l'Assemblée Nationale : extension à tous publics (pas uniquement les personnes âgées ou handicapées),*

Favoriser la mixité sociale – répondre aux besoins de chacun

➤ Encadrement des loyers:

- Article 48 : autoriser l'agrément des agences d'urbanisme comme observatoires des loyers,
- Article 49 : à titre expérimental et pour une durée de 5 ans, à compter de la publication de la loi, possibilité pour les EPCI et autres collectivités, en secteur tendu, de demander d'encadrer les loyers.
- Nécessité de réunir les conditions suivantes :
 - écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif privé et dans le parc social, un niveau de loyer médian élevé,
 - un taux de logements commencés faible,
 - des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le PLH et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.
- Création de sanction pour non-respect de l'encadrement des loyers via une amende administrative prononcée par le préfet.

Favoriser la mixité sociale – répondre aux besoins de chacun

- Location saisonnières:
 - Article 51 : renforcer les contrôles et les sanctions en matière de locations de courte durée à des fins touristiques.
 - Obligation de transmettre les décomptes nuitées à la mairie sur demande. Sanction prévue de 5 000 à 10 000 €.
- Article 52 : dans les zones tendues programmer la production de logements intermédiaires dans les PLH / PLUI-H.
- Article 53 : revoir le rôle du conseil national de la transaction et de la gestion immobilière: limité à un rôle consultatif plutôt que de contrôle.

Améliorer le cadre de vie.

- Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil:
 - Renforcer les sanctions contre les marchands de sommeil, (présomption de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes, à l'image de ce qui est pratiqué en matière de trafic de drogue ou de contrefaçon).
 - Simplifier les nombreuses procédures de lutte contre l'habitat indigne et faciliter l'organisation au niveau intercommunal des outils et des moyens de la lutte contre l'habitat indigne [habilitation à légiférer par voie d'ordonnance].
- *Amendements à l'Assemblée Nationale : rendre obligatoire le prononcé des peines complémentaires de confiscation des biens des marchands de sommeil ayant servi à loger des personnes vulnérables dans des conditions indignes.*

Améliorer le cadre de vie.

- Améliorer la gouvernance des copropriétés:
 - lever les blocages qui entravent la réalisation de travaux dans les copropriétés, en modifiant les compétences et le statut du conseil syndical, pour le doter d'un pouvoir décisionnel, d'instituer des régimes de gouvernance différenciés en fonction des types de copropriété,
 - codifier le droit des copropriétés pour le rendre plus simple, plus clair et accessible, garantir la sécurité juridique et limiter les contentieux.
- Les mesures visant les copropriétés seront prises sous forme d'ordonnance sous 12 mois après publication de la loi ELAN.

Améliorer le cadre de vie.

➤ Digitalisation du secteur du logement:

➤ Article 61 : créer un bail numérique

Des ordonnances sont prévues pour créer un régime d'agrément visant à sécuriser, promouvoir et accompagner l'usage du numérique dans l'établissement des contrats de location, et d'améliorer le recueil des données relatives aux contrats de location du parc locatif privé.

Conclusion

- La loi ELAN peut encore être modifiée (actuellement en lecture au Sénat).
- Le bail numérique, la copropriété, l'habitat indigne feront l'objet d'ordonnances une fois la loi ELAN définitivement adoptée.
- Prochaine réunion: Le 13 Septembre 2018.

Prélèvement à la source: les modalités pratiques.