

PRÉSENTATION DE LA LOI

Octobre 2018

#LoiElan

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique




Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



La loi Elan poursuit deux objectifs : libérer la construction en levant les verrous et protéger les plus fragiles.

La démarche globale qui inspire l'ensemble du projet de loi reste le pragmatisme et la simplification. Faciliter, accélérer l'action de ceux qui construisent, rénovent, aménagent : collectivités locales, aménageurs, bailleurs sociaux, investisseurs, promoteurs, entreprises, artisans. Et tout cela pour apporter le meilleur service possible à nos concitoyens, aux habitants de nos territoires, de tous les territoires. Car oui, c'est une innovation de rédiger un texte de loi qui n'ajoute pas de contraintes supplémentaires mais qui, de manière pragmatique, lève des blocages.

L'esprit du projet de loi Elan est d'apporter des solutions aux besoins des Français. Aujourd'hui, l'accès au logement est, pour certains de nos concitoyens, une véritable course d'obstacles. L'objectif est donc de répondre au manque de logement en facilitant l'acte de construire, en redonnant confiance aux acteurs du marché concernés pour qu'ils investissent, de faciliter et d'accompagner le changement de domicile et la mobilité résidentielle, d'améliorer la protection des plus fragiles, d'apporter le très haut débit pour tous, fibre et 4G. Autant d'impératifs essentiels pour lutter contre les fractures territoriales et contre le sentiment de relégation ressenti par trop de Français.

Présenté en Conseil des ministres le 4 avril dernier, le projet de loi Elan est l'une des pièces majeures de mise en œuvre de la Stratégie logement du Gouvernement.

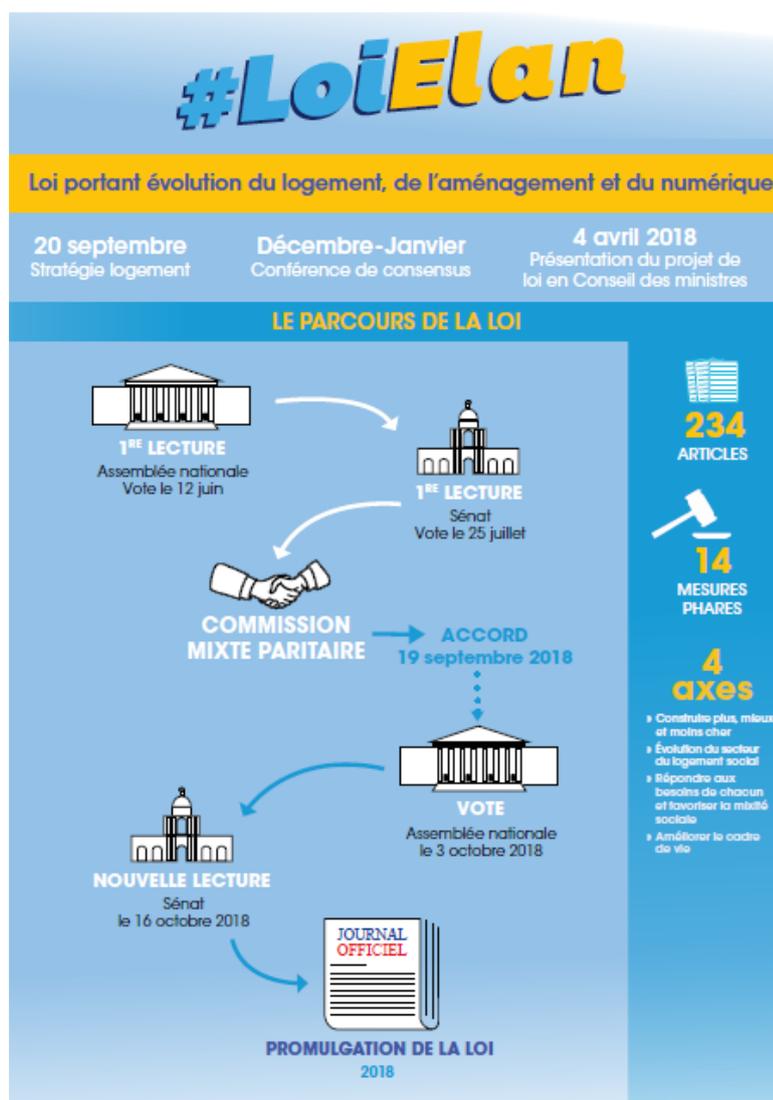
Le texte présenté est le fruit d'une concertation de 7 mois ayant rassemblé 26 000 réponses citoyennes, 2 600 contributions des professionnels. Elle s'est achevée avec la conférence de consensus, du 12 décembre 2017 au 8 février 2018, qui a réuni plusieurs centaines de parlementaires, d'élus locaux et de professionnels du secteur.

Les sénateurs, tant de la majorité que de l'opposition, ont activement contribué au débat sur le projet de loi, en proposant 1155 amendements pour la séance publique, après déjà 923 amendements examinés en commission des affaires économiques. Au total, 431 amendements auront été adoptés en commission et 188 en séance publique au Sénat, après déjà plus de 700 amendements adoptés à l'Assemblée nationale.

Une part de ces amendements est tout à fait consensuelle, d'autres ont fait évoluer le texte de manière importante sur des sujets structurants et conduiront certainement à de nouveaux débats avec les députés. Il en est par exemple ainsi des rôles respectifs des maires et des intercommunalités, des obligations de production de logement social au titre de la loi SRU ou de certains aspects de la simplification des procédures, notamment pour les organismes HLM.

Mais de grands axes et principes de ces réformes ont été adoptés par le Sénat : aménagement plus partenarial, ajustements pragmatiques mais limités des règles de conservation de la loi littoral, facilitation du traitement de l'habitat indigne ou du déploiement numérique en secteur patrimonial, passage à une logique de logements évolutifs dans la construction neuve, accélération des contentieux d'urbanisme, réorganisation du secteur des

bailleurs sociaux, amélioration de la prévention des expulsions, observation et encadrement des loyers, régulation de l'activité des plateformes de location de meublés touristiques, revitalisation des centres-villes, lutte contre les marchands de sommeil, déploiement du numérique.



Le projet de loi s'articule autour de quatre priorités :

- donner aux professionnels les moyens d'être plus efficaces pour construire ;
- réformer le secteur du logement social, pour le consolider et qu'il réponde encore mieux à ses missions d'intérêt général ;
- répondre aux besoins de chacun, favoriser la mobilité et la mixité sociale ;
- améliorer le cadre de vie.

Projet de loi Elan, les chiffres clés du débat

- Le logement représente en moyenne 26 % du budget des ménages
- 25 % des ménages sont locataires d'un bailleur privé, 17 % d'un bailleur social
- 4,5 millions de logements locatifs sociaux ; 140 000 nouveaux logements sociaux ont été financés en 2017 ; 1,8 million de demandeurs de logement social
- 13 000 dossiers contentieux en matière d'urbanisme en 2016
- 7 millions de logements mal isolés au plan énergétique



ELAN : Ce que la loi change

Axe 1- Améliorer l'accès aux logements



Améliorer l'accès au logement dans le parc privé

Un bail numérique pour les locataires du parc privé

Par défaut, les annexes au contrat de location (diagnostic technique, extraits de règlement de copropriété) seront désormais dématérialisées. L'acte de cautionnement pourra également l'être. En outre, la loi prévoit d'agréer les professionnels qui utilisent des outils numériques pour éditer les contrats de location, afin d'en sécuriser et d'en promouvoir l'usage.

Le bénéfice ?

Moins de papier, plus de rapidité et la possibilité de partager les données pour une meilleure connaissance collective des marchés locatifs privés.

Les mesures d'accompagnement de la loi Visale, la caution locative : un véritable coup de pouce pour les jeunes et les salariés en situation de précarité et une garantie gratuite pour les propriétaires.

Visale est une caution locative simple, gratuite et dématérialisée. La garantie couvre jusqu'à 3 ans d'impayés. Le dispositif s'adresse à un large public :

- tous les jeunes de moins de 30 ans, étudiants, en apprentissage, jeunes actifs...
- les salariés de plus de 30 ans ne bénéficiant pas encore d'un CDI confirmé ;
- les ménages en intermédiation locative.

Les signataires d'un bail mobilité bénéficient également de la garantie Visale.

<https://www.visale.fr/>

Un bail mobilité

Un bail mobilité, d'une durée de 1 à 10 mois est créé. Il concerne un logement meublé et s'adresse à toute personne en formation professionnelle, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, service civique, mutation ou mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. In ne nécessitera pas de dépôt de garantie.

Le bénéfice ?

Mobiliser des logements supplémentaires pour ceux qui en besoin pour une durée courte, notamment les jeunes, en offrant une sécurité aux propriétaires bailleurs.

L'encadrement de la location touristique

Les contrôles et les sanctions sont renforcés en matière de locations de courte durée à des fins touristiques à l'encontre des loueurs et des plateformes qui ne respectent pas la loi. La location de la résidence principale ne peut excéder 120 nuitées par an, sauf exceptions. Celle des résidences secondaires dépend des territoires. Les sanctions peuvent désormais aller jusqu'à 10 000 € par logement pour les propriétaires et 50 000 € pour les plateformes pour l'annonce d'une résidence principale qui a déjà été louée plus de 120 jours dans l'année.

Le bénéfice ?

Réguler le marché touristique, surtout dans les grandes agglomérations, où les locations saisonnières retirent beaucoup de logements à la location classique.

La prévention des expulsions pour les locataires surendettés

La loi améliore la coordination entre les procédures de surendettement et d'expulsion locative, et l'information des différentes parties prenantes. Dans le parc social, un protocole de cohésion sociale peut être conclu entre le bailleur social et un ménage ayant fait l'objet d'un effacement de dette.

Le bénéfice ?

Maintenir dans leur logement les locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et le remboursement de leur dette.

Les mesures d'accompagnement de la loi – La location solidaire Solibail

Solibail est un contrat de location sécurisé par l'État qui permet à un propriétaire de louer son bien à une association pour y loger une famille en situation de précarité. C'est l'association qui verse le loyer au propriétaire et qui garantit le bon entretien du logement. On appelle cela l'intermédiation locative. L'avantage ? L'intervention d'un tiers permet au propriétaire d'être tranquilisé et à la famille de trouver un logement tout en étant accompagnée par des professionnels. Le propriétaire bénéficie également d'avantages fiscaux.

L'encadrement des loyers

Dans les zones tendues, les observatoires des loyers sont généralisés pour améliorer la connaissance des loyers.

Les collectivités qui le souhaitent, selon des critères prévus par la loi, peuvent expérimenter l'encadrement des loyers. Elles en proposent le périmètre, sur la base des conclusions qu'elles tirent de l'observation des loyers et de leurs perspectives de développement du logement.

Le bénéfice ?

Mieux connaître les prix des logements et laisser le choix à chaque collectivité de prendre les mesures adaptées pour réguler le marché immobilier local.

Améliorer l'accès au logement dans le parc social

Le regroupement des organismes HLM

Les organismes HLM qui gèrent moins de 12 000 logements vont se regrouper avant le 1^{er} janvier 2021.

Le bénéfice ?

Rendre les organismes HLM plus efficaces dans leur gestion, pour leur permettre de construire et de rénover plus de logements sociaux.

La mobilité dans le parc HLM

En zone tendue, tous les 3 ans, la situation de chaque ménage est réexaminée pour proposer un logement adapté aux besoins de la famille, à moindre coût.

Le bénéfice ?

Les premiers bénéficiaires seront les locataires du parc social eux-mêmes : 1/3 des demandes de logement social émanent d'eux. Or, le taux de rotation annuel des logements sociaux est inférieur à 10 %. Certains ont besoin d'une pièce en plus car la famille s'est agrandie, d'autres au contraire ont vu les enfants partir vivre ailleurs et seraient satisfaits d'avoir un logement un peu plus petit et surtout moins cher.

La colocation et l'habitat intergénérationnel

La loi élargit les possibilités de colocation dans le parc social à tous les publics. La loi favorise également l'habitat intergénérationnel, avec un cadre souple et sécurisé qui permettra de développer ce mode de logement original et de diversifier l'offre. Il permet à une personne de soixante ans et plus de louer ou sous-louer une partie du logement qu'elle occupe à des jeunes de moins de trente ans. Un locataire sous-louant une partie de son logement à un jeune de moins de trente ans pourra bénéficier des allocations logement (ALS) ; ce jeune de moins de trente ans sous-louant une partie de logement pourra également bénéficier des mêmes allocations.

Le bénéfice ?

Permettre aux personnes qui souhaitent adopter ce nouveau mode de vie de partager dans le parc social un logement et de bénéficier ainsi d'un logement plus grand, moins cher et de nouvelles solidarités entre colocataires.

Pour les personnes âgées, l'habitat intergénérationnel est un moyen de rompre l'isolement ; pour les jeunes, il facilite l'accès à un logement à un coût modéré. Une charte à venir en précisera le cadre général et les modalités pratiques ;

La vente HLM

La loi offre aux bailleurs des outils spécialisés HLM pour vendre plus facilement des logements à leurs occupants. Aujourd'hui, seuls 8000 logements sont vendus chaque année sur un parc de plus de 4,5 millions de logements.

Le bénéfice ?

De nouvelles opportunités pour les locataires d'accéder à la propriété et une capacité d'investissement accrue pour les bailleurs sociaux : chaque logement vendu permettra de financer 2 à 3 logements neufs supplémentaires ou de rénover 3 à 4 logements existants.

Focus : Le logement des jeunes

Un nouveau type de résidence pour les jeunes dans le logement social permettra d'accueillir aussi bien les étudiants que les jeunes actifs de moins de 30 ans. Cela évitera les ruptures dans le parcours résidentiel et limitera les difficultés des jeunes à se loger lorsqu'ils passent d'un statut d'étudiant (résidence universitaire) à jeune actif (logement social), car ils pourront rester dans le même logement.

80 000 logements pour les jeunes, conformément aux engagements présidentiels, 60 000 logements étudiants et 20 000 logements à destination des jeunes actifs seront construits durant le quinquennat.

Axe 2 - Améliorer le cadre de vie en dynamisant l'aménagement des territoires



Les opérations de revitalisation du territoire (ORT)

Pour faciliter la revitalisation des centres-villes, la loi crée un nouveau contrat intégrateur unique, l'opération de revitalisation de territoire (ORT). Portée par la commune centre, l'intercommunalité dont elle est membre et éventuellement d'autres communes de l'EPCI, l'ORT repose sur un projet global, qui permet d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales, etc. L'ORT s'accompagne de mesures favorisant la rénovation de l'habitat, l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé, ainsi que des dispositions favorisant l'implantation de grandes surfaces commerciales en centre-ville et la suspension des autorisations d'implantation en périphérie.

Le bénéfice ?

En agissant sur tous les volets de la rénovation des territoires, les projets sont plus intégrés.

Les mesures d'accompagnement de la loi – Action cœur de ville

Habitat, commerce, création d'emplois, transports et mobilité, offre éducative, culturelle et sportive, développement des outils numériques... : le plan Action cœur de ville vise à redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres des villes moyennes. 5 milliards d'euros sont mobilisés pour ce programme. Réparties dans toutes les régions, en métropole et outre-mer, 222 villes moyennes ont été retenues pour préparer leurs projets de développement. **Près du quart de la population française vit dans une ville moyenne.**

[Le déploiement du numérique](#)

Une série de mesures visent à simplifier, alléger ou sécuriser les procédures pour accélérer le déploiement du numérique sur tout le territoire.

Le bénéfice ?

Accélérer le développement du numérique pour tous les territoires. Le plan gouvernemental de déploiement du numérique vise le très haut débit (supérieur à 30 Mbit/s) pour tous d'ici 2022 et une couverture mobile de qualité généralisée dès 2020.

[La lutte contre les marchands de sommeil](#)

Les marchands de sommeil pourront désormais être poursuivis par le fisc au titre de la présomption de revenus, comme les trafiquants de drogue. Leurs biens immobiliers seront confisqués de façon systématique et ils auront interdiction d'en acheter de nouveaux pendant dix ans. Ils feront l'objet d'astreintes administratives tant qu'ils ne font pas les travaux nécessaires.

Le bénéfice ?

Éradiquer les marchands de sommeil et éviter ainsi que des familles dans la détresse soient obligées de vivre dans des conditions indignes.

[Le redressement des copropriétés dégradées](#)

Différentes mesures visent à simplifier les procédures de redressement des copropriétés dégradées, à reloger plus facilement les ménages concernés et à accompagner les collectivités locales dans leurs projets de sauvegarde.

Le bénéfice ?

Permettre aux collectivités locales et aux propriétaires de trouver des solutions pour redresser ces immeubles dangereux pour les habitants et les riverains.

Les mesures d'accompagnement de la loi – Le plan Initiatives copropriétés

Le plan Initiatives copropriétés est un plan partenarial entre l'État, les collectivités locales, l'Anah, l'Anru, Action logement et Pro Civis pour redresser les 684 copropriétés les plus en difficulté en France. Cela représente près de 56 000 logements. 2,74 milliards d'euros sont mobilisés. Trois piliers : transformer les copropriétés, redresser les copropriétés, mettre en place des actions de prévention.

[La rénovation énergétique](#)

Les bâtiments tertiaires ont désormais l'obligation de réaliser les travaux d'économies d'énergie d'ici à 2030

Le bénéfice ?

Réduire la consommation énergétique des bâtiments tertiaires pour faire baisser les factures et lutter contre le réchauffement climatique.

Les mesures d'accompagnement de la loi - le plan de rénovation énergétique

Doté de 14 milliards d'euros sur la durée du quinquennat, le plan de rénovation énergétique des bâtiments prévoit de rénover 500 000 logements par an, dont la moitié occupée par des ménages aux revenus modestes et en situation de précarité énergétique.

Les citoyens disposent désormais d'un service, FAIRE, pour les guider dans la rénovation énergétique de leur logement. Des conseillers sont à leur disposition gratuitement.

Site dédié : www.faire.fr/

Axe 3 - Simplification des normes et facilitation de la construction



Mesure d'accompagnement : la loi pour un « Etat au service d'une société de confiance » porte un changement radical en matière de normes dans la construction. Par le permis d'innover qui permet de déroger aux normes dès lors que les résultats sont équivalents et la réécriture du code de la construction pour en supprimer toutes les mesures prescriptives de moyens, le cap fixé vise à responsabiliser les professionnels et libérer l'innovation pour renforcer la qualité et réduire les coûts.

[Des logements évolutifs dans le neuf](#)

Pour les constructions neuves, le séjour et les toilettes seront accessibles pour les personnes à mobilité réduite dans tous les logements et tous les logements devront être évolutifs pour pouvoir s'adapter par des travaux simples aux besoins des habitants tout au long de leur vie. 20 % des logements seront déjà totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite dès la construction.

Dans le parc existant, 30 000 logements anciens seront transformés chaque année et rendus accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le bénéfice ?

Adapter le logement, tout au long de la vie, aux besoins de ses occupants et à l'évolution des familles.

[Les politiques patrimoniales et les projets locaux](#)

Dans les périmètres des abords des monuments historiques et des sites patrimoniaux remarquables, pour les antennes de téléphonie mobile ou de très haut débit et pour les immeubles déclarés dangereux ou insalubres, dès lors que ces travaux ne touchent pas les monuments historiques eux-mêmes, l'accord conforme de l'ABF est remplacé par un avis simple.

- La collectivité compétente en urbanisme peut désormais prendre l'initiative de proposer un périmètre pour la protection des abords de monuments historiques, qui est alors soumis à l'accord de l'ABF.

- En cas de recours de la collectivité compétente en urbanisme contre un avis de l'ABF, le silence du préfet de région vaut acceptation du recours.

Le bénéfice ?

Plus de rapidité et de souplesse pour mener à bien le déploiement du très haut débit et la résorption de l'habitat indigne, l'ABF reste consultée.

[La lutte contre les recours abusifs](#)

Le traitement des recours contre les permis de construire est accéléré et la lutte contre les recours abusifs renforcée.

Le bénéfice ?

Passer de 24 mois de procédure en moyenne à 10 mois. La construction de 30 000 logements est en effet bloquée à cause de recours abusifs, selon la Fédération des promoteurs immobiliers.

[L'aménagement de la loi littoral](#)

La loi autorise des constructions nouvelles, mais dans des espaces déjà urbanisés où il subsiste des « dents creuses ». L'interdiction est maintenue de construire dans la bande des 100 m du littoral et dans les espaces proches du rivage. L'exploitation touristique et commerciale du littoral reste également interdite.

Le bénéfice ?

Répondre aux besoins des riverains sans développer de nouvelles extensions urbaines sur des terres agricoles ou naturelles préservées.

[La transformation des bureaux en logements](#)

Des mesures facilitent la transformation de bureaux en logements. En Ile-de-France, les professionnels estiment que près de 700 000 m² de bureaux sont obsolètes et durablement vacants.

Le bénéfice ?

Remettre sur le marché du logement des locaux vacants. En Île-de-France, cela représente un gisement potentiel de 10 à 20 000 logements.

[La simplification des procédures d'aménagement](#)

La loi simplifie les procédures applicables aux opérations d'aménagement, notamment en matière de concertation. Elle crée en outre un dispositif de projet partenarial d'aménagement associé à un nouvel outil juridique, la grande opération d'urbanisme, qui permet

- de déroger à certaines règles;
- à une commune de confier la réalisation d'équipements publics à l'intercommunalité ;
- de rendre les documents d'urbanisme et les normes supérieures compatibles avec l'opération au moyen d'une procédure intégrée.

Le bénéfice ?

Des projets urbains mieux partagés, plus de terrains constructibles et donc plus de logements à la clé, dans de véritables quartiers de ville durable.

[La simplification de l'urbanisme](#)

La hiérarchie des normes des documents d'urbanisme sera simplifiée. S'agissant de l'outre-mer, les dispositions relatives aux schémas d'aménagement régional seront clarifiées.

La loi limite les pièces exigibles pour les permis de construire et prévoit de dématérialiser leur instruction dans les communes de plus de 3500 habitants, d'ici 2022.

L'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental des lotissements peut désormais être confiée à un paysagiste. La loi sécurise également la gestion des lotissements tout en facilitant leur évolution.

S'agissant de l'évolution des règlements locaux de publicité vers des documents intercommunaux, des mesures transitoires sont introduites.

Le bénéfice ?

Des règles plus claires et mieux articulées, c'est plus de sécurité juridique et de confiance des acteurs ; la dématérialisation fait gagner du temps et facilite le partage de l'information.

[Des simplifications pour les bailleurs sociaux](#)

Les bailleurs sociaux pourront désormais : développer des activités complémentaires pour répondre à des besoins précis sur leur territoire (ingénierie urbaine, services de gestion...) ; acheter la totalité des parts d'une société civile immobilière pour en faire du logement social ; déroger à certaines obligations relatives à la maîtrise d'ouvrage publique pour le suivi de l'exécution des chantiers, choisir un maître d'œuvre sans nécessairement organiser de concours d'architecture. L'architecte restera bien sûr au cœur de la conception des bâtiments.

Le bénéfice ?

Permettre aux organismes HLM de construire plus facilement et plus rapidement des logements sociaux.

Les engagements de construction sur 5 ans

40 000 logements très sociaux par an pour les ménages à faibles revenus

10 000 logements en pension de famille et 40 000 places dans le parc privé via l'intermédiation locative pour les ménages en grande précarité qui ont un besoin d'accompagnement.

