



Novembre 2018

Présentation de la loi



#LoiElan

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique



La loi Elan :

des solutions concrètes pour les Français

La démarche globale qui inspire l'ensemble de la loi reste **le pragmatisme et la simplification**. 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.

Faciliter, accélérer l'action de ceux qui construisent, rénovent, aménagent : collectivités locales, aménageurs, bailleurs sociaux, investisseurs, promoteurs, entreprises, artisans. Le but est d'apporter le meilleur service possible à nos concitoyens, aux habitants de nos territoires, de tous les territoires.

La loi Elan va apporter des solutions concrètes 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 ;
- **d'accompagner le changement** de domicile et la mobilité résidentielle ;
- **d'améliorer la protection des plus fragiles et lutter contre l'habitat indigne ;**
- **d'apporter le très haut débit** pour tous, fibre et 4G.

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 au Parlement a été le fruit d'une concertation de 7 mois ayant rassemblé 26 000 propositions 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.

Lors de l'examen à l'Assemblée nationale puis au Sénat (en commission des affaires économiques et en séance plénière), le projet de loi avait fait l'objet de près de 8 000 amendements au total.

Au final la loi compte 214 articles et a été promulguée par le Président de la République le 24 novembre 2018.

La majorité des mesures est applicable immédiatement, pour rendre opérationnelle cette loi majeure pour la relance du secteur du logement en France.

#LoiElan

LOI PORTANT ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

20 septembre
2017

Stratégie
logement

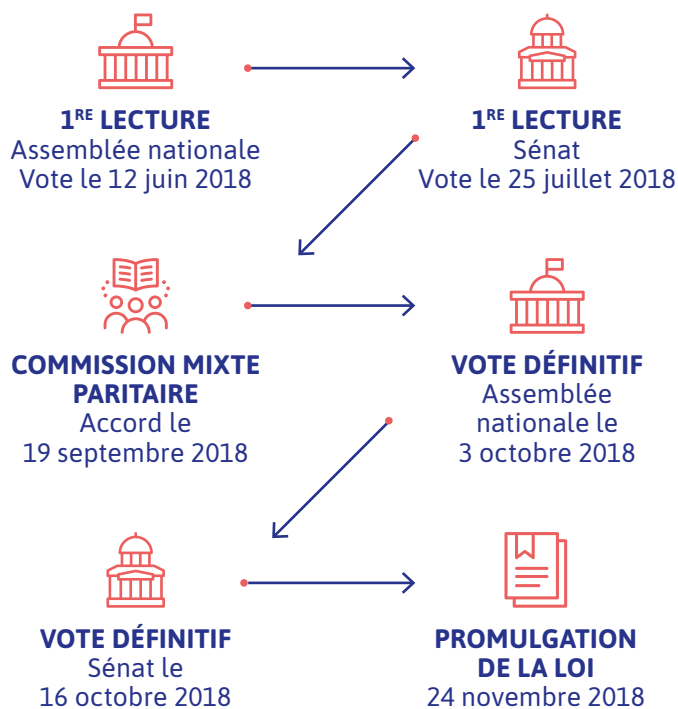
Décembre
2017-janvier
2018

Conférence
de consensus

4 avril
2018

Présentation du projet
de loi en Conseil des
ministres

Le parcours de la loi



214
articles

Les **4** titres de la loi

- Construire plus, mieux et moins cher
- Évolution du secteur du logement social
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- Améliorer le cadre de vie

Axe 1

Améliorer l'accès aux logements



DANS LE PARC PRIVÉ

UN BAIL NUMÉRIQUE POUR LES LOCATIONS

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.

FOCUS

VISALE. 
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

– La caution locative Visale :
**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/>

UNE NOUVELLE MANIÈRE DE LOUER SON LOGEMENT : LE BAIL MOBILITÉ

Un nouveau type de contrat, le bail mobilité, d'une durée de un 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. Il ne nécessitera pas de dépôt de garantie, mais sera sécurisé par la garantie gratuite Visale.

Le bénéfice ?

Mobiliser des logements supplémentaires pour ceux qui en ont 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 si les règles ne sont pas respectées.

Le bénéfice ?

Dans les grandes agglomérations, où les locations saisonnières retirent beaucoup de logements à la location classique, la remise sur le marché de nombreux logements.

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 pour le réintégrer pleinement dans son logement.

Le bénéfice ?

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

FOCUS

– 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 très importants.

L'OBSERVATION ET 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.



DANS LE PARC SOCIAL



LE GROUPEMENT DES ORGANISMES HLM

Les organismes HLM qui gèrent moins de 12 000 logements vont se regrouper avant le 1^{er} janvier 2021. Ces regroupements pourront se faire en mutualisant certaines fonctions, tout en conservant les structures et les liens territoriaux.

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 locataire est réexaminée pour vérifier si le logement est toujours adapté aux besoins de la famille, et proposer, si besoin, un nouveau logement.

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 intergéné-



nérationnel, 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 du 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, notamment 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 en moyenne 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 imposées 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 surfaces commerciales en centre-ville et permettant la suspension des autorisations d'implantation en périphérie. Cela rendra éligible aux dispositions d'investissement locatif dans l'ancien.

Le bénéfice ?

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

FOCUS

– 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 inédit depuis 40 ans. 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 vise à simplifier, alléger ou sécuriser les procédures pour accélérer le déploiement du numérique sur tout le territoire.

Le bénéfice ?

Le plan gouvernemental de déploiement du numérique vise une couverture mobile

FOCUS

– 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/

de qualité généralisée dès 2020 et le très haut débit (supérieur à 30 Mbit/s) pour tous d'ici 2022.

LA LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Les marchands de sommeil pourront désormais être poursuivis par le fisc sur la base d'une 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.

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

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

Le bénéfice ?

Réduire la consommation énergétique des bâtiments tertiaires pour faire baisser les factures, améliorer les conditions de travail des salariés et lutter contre le réchauffement climatique.

FOCUS

– Le plan Initiatives copropriétés

Le plan « Initiative copropriétés » est un plan partenarial entre l'État, les collectivités locales, l'Anah, l'Anru, Action logement et Procvivis 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 les plus en difficulté, redresser celles qui peuvent l'être, mettre en place des actions de prévention.

Axe 3

Simplexification des normes et facilitation de la construction



FOCUS

– La loi pour un « État au service d'une société de confiance »

Cette loi promulguée le 24 novembre 2018 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 grâce à l'Anah. C'est deux fois plus que ce qui était fait jusqu'à présent.

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, les permis de construire et de démolir sont délivrés après un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le bénéfice ?

Plus de rapidité pour mener à bien le déploiement du très haut débit et la résorption de l'habitat indigne, l'ABF apporte toujours ses recommandations.

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'AJUSTEMENT DE LA LOI LITTORAL

La loi autorise des constructions nouvelles, mais seulement dans des espaces déjà urbanisés où il subsiste des « dents creuses ». L'interdiction est bien entendu 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 et leur réquisition pour faire de l'hébergement, si les propriétaires ne les utilisent pas. 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 pour conduire les 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

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

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

pour les permis de construire et prévoit de dématérialiser leur instruction dans les communes de plus de 3500 habitants, d'ici 2022. La loi sécurise également la gestion des lotissements tout en facilitant leur évolution.

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...), conduire leurs opérations de construction avec plus de souplesse mais sans rogner sur leur qualité. En particulier, 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.