

Loi ELAN

Volet habitat du projet de loi portant **E**volution du **L**ogement, de l'**A**ménagement et du **N**umérique (situation au 27 septembre 2018)

Philippe Bouchardeau
Groupe Technique Logement
27 septembre 2018



adil

- LA
DRO
ME -
information
logement

- LA
DRO
ME -
observation
habitat

- LA
DRO
ME -
information
énergie

Des étapes depuis un an

- 20 septembre 2017 : présentation de la stratégie logement du gouvernement
- 4 avril 2018 : présentation du projet de loi en conseil des ministres
- 12 juin 2018 : vote solennel à l'Assemblée nationale à 342 voix pour sur 511, après 90 heures de débat et près de 3000 amendements
- 25 juillet : modifications et adoption du projet par le Sénat (188 amendements)
- 19 septembre 2018 : commission mixte paritaire conclusive après 7h de débat sur 270 articles (pas de 2^{ème} lecture) ; rapport de la commission en cours de parution
- Fin septembre, début octobre : vote solennel des 2 chambres pour adoption définitive

adil

- LA
DRO
ME -
information
logement

- LA
DRO
ME -
observation
habitat

- LA
DRO
ME -
information
énergie

2



Des débats vifs

- **Forte mobilisation en amont de milieux professionnels**

- organismes d'HLM (sur la restructuration du secteur du logement social, la vente HLM, ...)
- architectes (sur les concours) et architectes des bâtiments de France (sur les avis simples RHI, ...)
- associations (sur la loi SRU, l'adaptation au handicap, ...)
- etc.

- **Accord rapide imprévu Assemblée nationale/Sénat** après les difficultés de juin 2018



Quatre axes majeurs d'intervention

(65 articles au stade de la présentation, 90 après le 1^{er} vote de l'Assemblée nationale, avec indication des *principales modifications* apportées par le Sénat 270 articles)

- **1 Construire plus, mieux et moins cher**
- **2 Engager l'évolution secteur du logement social**
- **3 Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale**
- **4 Améliorer le cadre de vie**

Mesures importantes
pour les activités et
acteurs drômois de
l'habitat



1 Construire plus, mieux et moins cher



- **Mise en place du contrat de projet partenarial d'aménagement et des grandes opérations d'urbanisme** (*avis conforme du maire*)
- **Mesures pour favoriser la libération du foncier** (assouplissement des conditions d'adhésion des communes et EPCI aux EPFL)
- **Modification des avis de l'architecte des bâtiments de France**
(ex. *avis simple dans le cadre des procédures de lutte contre l'habitat indigne, antennes, etc.*)

A prendre en compte
par la MOUS LHI

- **Numérisation des autorisations d'urbanisme**

Impact sur la maîtrise
d'œuvre et d'ouvrage
et les EPCI



1 Construire plus, mieux et moins cher



- **Loi SRU** (article 55 = 25% de logements sociaux d'ici 2025 en zone urbaine)
 - *Calendrier des communes entrant dans le dispositif pour la première fois maintenu avec cinq périodes triennales*
 - *Expérimentation pour les communes à 20% pour mutualiser*
 - *Prise en compte des logements PSLA*
- **Assouplissement des normes d'accessibilité**
 - *Création de logements évolutifs, ...*
 - *et obligation de logements accessibles réduite (Assemblée = 1/10ème, Sénat 30%, résultat 20% contre 100% aujourd'hui)*

A prendre en compte par les acteurs du handicap
–opérateurs HLM et privés, Soliha Adalogis,
MDPH, APF-, ...



1 Construire plus, mieux et moins cher



• Mesures diverses

- Construction en zone rurale (assouplissement pour les bâtiments liés à la production et commercialisation agricoles)
- Adaptation du CCMI, de la VEFA, de la procédure de conception réalisation HLM,
- Evolution des règles d'individualisation des frais de chauffage (exclusion du tertiaire, extension au froid, ...),
- Adaptation du contrôle de conformité, simplification du contentieux de l'urbanisme (sécurisation des autorisations : dépôt possible de multiples demandes sur un même terrain, lutte contre les recours abusifs, constructeur de bonne foi ...)
- Dérogations pour accélérer le déploiement du numérique

Impacts sur la maîtrise
d'œuvre, et d'ouvrage et les
collectivités,



2 Engager l'évolution du secteur du logement social



• Restructuration du secteur du logement social

Impact fort sur les
opérateurs HLM, les
collectivités, etc.

- Création de groupes d'organismes de logement social (OLS) de plus de 12 000 logements ou 40 millions de CA d'ici le 1^{er} janvier 2021
- Dissolution des organismes de petite taille ayant peu construit
- Adaptation des règles de fusion, scission, de création de filiales...



2 Engager l'évolution du secteur du logement social



Impact fort sur les opérateurs HLM, les collectivités et les candidats locataires et éligibles

- **Accélération de la vente de logements sociaux**

(de 8000 à 40 000 par an)

- Simplifications des ventes entre organismes, des ventes de logements vacants, occupés, ... (avis conforme du maire *limité aux seules communes carencées avec objectifs SRU non atteints*)
- 50 % du produit de la vente réinvesti sur le territoire (commune, intercommunalité ou département)
- Assouplissement des conditions d'occupation en cas de ventes aux personnes physiques, aux personnes morales (publicité information des acquéreurs)
- Création de sociétés spécialisées
- Entrées différées dans les copropriétés



2 Engager l'évolution du secteur du logement social



- **Ordonnances**

- relatives à Action logement (ratification)
- et aux aides à la personnes (délais d'habilitation pour codification)

Veille sur l'impact pour les publics et locataires, en particulier les plus modestes



3 Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale



Impact attendu pour le logement des jeunes, les publics en mobilité géographique, professionnelle, , ...

- **Création du « bail mobilité » à droits réduits**

- Adaptation de la loi du 6 juillet 1989 pour les personnes en *mutation* ou formation professionnelle, études supérieures, contrats d'apprentissage, stages, missions temporaires

- Bail de 1 à 10 mois sans renouvellement possible (au-delà bail meublé ordinaire) et impossibilité de demander une mise aux normes

- Possibilité pour le locataire de résiliation à tout moment avec préavis de 1 mois

- Application de la garantie locative Visale d'Action logement



3 Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale



Impact sur la gestion et l'attribution des logements sociaux

- **Locations HLM**

- Examen de l'occupation des logements locatifs par la commission d'attribution (cas de sur-occupation, de sous-occupation, de priorisation des personnes handicapées,... de dépassement de plafond de ressources)

- Cotation de la demande de logement social obligatoire pour les EPCI avec PLH et quartier politique de la ville (QPV)

- Simplification des procédures

- Gestion des contingents de réservation en flux et non plus en stock

- *Voix prépondérante du maire en cas d'égalité à la commission d'attribution*



3 Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale



- **Logement intergénérationnel**

Impact pour les publics de jeunes et âgés ; à noter rôle de l'association « Solidarité habitats »

- Ouverture des aides personnelles au logement en cas de sous-location
- *Contrat de cohabitation intergénérationnel solidaire*

adil



13

3 Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale



- **Prévention des expulsions**

Enjeu pour la révision de la charte de prévention des expulsion et du PDALHPD (fulh maintien)

- Coordination des procédures judiciaire et de surendettement
- Transmission d'informations à la ccapex (commission de coordination des actions de prévention des expulsions)
- *Suppression pour les squatters des deux mois de délais entre le commandement de quitter les lieux et l'expulsions et suppression du bénéfice de la trêve hivernale*
- *Résiliation de bail possible au motif d'une condamnation pour trafic de stupéfiant du locataire et pour trouble de voisinage même suite à une décision passée*

adil



14

3 Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale



- **Accueil et hébergement des personnes défavorisées**

- Articulation avec le PDALHPD du dispositif d'accueil d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et de logement destiné aux sans-domiciles et aux personnes en difficulté et du SIAO
- Transformation facilitée d'hôtels en résidence hôtelière à vocation sociale
- Colocation dans le parc social pour les personnes handicapées
- Simplification du cautionnement
- Application de règles de décence à la colocation et aux baux multiples ainsi qu'aux hôtels meublés
- Conservation AL en cas de non décence renforcée

Impact sur la révision du PDALHPD, la MOUS « Habitat indigne » ...



4 Améliorer le cadre de vie



Liens avec les politiques de réhabilitation « habiter mieux », Anah bailleurs, ...

- **Contractualisation pour la revitalisation des centres villes**

- **Habitat indigne**

- Présomption de revenus imposables à l'encontre des marchands de sommeil et *alourdissement des peines* (automaticité de certaines peines, comme la confiscation des biens ayant servi à l'infraction pour les personnes morales dont usent les marchands de sommeil, possibilité pour le juge de confisquer des biens du patrimoine des marchands de sommeil, au-delà de ceux ayant servi à l'infraction) ;
- Généralisation de l'astreinte administrative habitat indigne
- Simplification par ordonnance de la lutte contre l'habitat indigne (régime de police, urgence, transfert de pouvoirs de police aux intercommunalités, ...)
- Permis de louer aménagé (exclusion HLM et conventionné, délégation à la commune si l'EPCI est compétent)
- *Repérage et information renforcés* (Information du maire par le notaire lorsqu'une vente n'a pu avoir lieu en raison de l'interdiction d'acheter pesant sur un marchand de sommeil, obligation pour les agents immobiliers de déclarer au Procureur de la République les agissements des marchands de sommeil)

Outils de lutte contre l'Habitat indigne pour les collectivités ...



4 Améliorer le cadre de vie



- **Copropriétés en difficulté**

- Relogement des occupants des copropriétés en difficulté
- Modification de la procédure de carence
- Habilitation pour les ordonnances copropriétés

- **Création du bail numérique**

Nouveauté ; quel véritable impact ?

Impacts sur la réhabilitation « habiter mieux », Anah PO et bailleurs, Plan renov' copro, ...

adil

information logement information habitat information énergie

17

Loi Elan (point au 27 septembre 2018)



A suivre ...

et à actualiser après le vote de la loi
(fin septembre, début octobre ?)

A noter...

Formations proposées par l'Adil Information Logement, salle de la Chapelle

- La demande de logement HLM (26 novembre 2018 matin)
- Les nouvelles dispositions sur les copropriétés (3 décembre matin)
- Rapports locatifs et loi Elan (10 décembre après midi)

Merci de votre attention

adil

information logement information habitat information énergie

18