

La loi ELAN, en savoir plus

Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique : « pour construire plus, mieux, moins cher » adoptée par la chambre des députés en première lecture, après 7 mois de discussion

Décret tertiaire du 9/5/17

Décret tardif de la loi Grenelle, il a été annulé par le Conseil d'Etat. Il fixait des objectifs de performance énergétique pour les bâtiments tertiaires et les bâtiments publics (bâtiments ou parties de bâtiments existants appartenant à un propriétaire unique, à usage de bureaux, d'hôtels, de commerces, d'enseignement et les bâtiments administratifs, regroupant des locaux d'une surface supérieure ou égale à 2000 m² de surface utile)

Les fédérations du commerce et de l'hôtellerie avaient fait du lobbying contre ce décret

Dans l'article 55 de la loi ELAN, la notion de travaux disparaît au bénéfice de petites actions : maintenance, sensibilisation, pilotage ...

Dans le décret initial, il y avait un l'objectif de diminuer les consos de 25% en 2020. Celui-ci a disparu dans la loi ELAN. Sont, par contre, maintenus les seuils plus lointains de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 (par rapport à 2010).

accessibilité handicapés

On passe de 100% de logements accessibles à 10%

Est introduite la notion de « logement évolutif »

protéger les plus fragiles et favoriser la mixité sociale

Deux mesures qui seront, sans doute, difficiles à appliquer

- dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), 50% des attributions de logements sociaux en faveur des demandeurs aux revenus les plus élevés
- hors quartiers prioritaires, 25% des attributions de logements sociaux aux ménages les plus défavorisés

réforme des HLM

- La baisse des APL dans le projet de Loi de Finances 2018, assortie de l'obligation pour les bailleurs sociaux de baisser les loyers d'autant, avait déjà remis en cause les moyens d'autofinancement des Offices et donc leur capacité d'entretien courant, de gros travaux, de réhabilitation et de production de logement neuf. Pour l'Office Public de l'Habitat à Montreuil, c'est 2 millions d'euros en moins par an, ce qu'il faut de fonds propres pour construire 100 logements ou en réhabiliter 250.
- Le regroupement des bailleurs sociaux dans des entités d'au moins 15 000 logements est rendu obligatoire d'ici 2021. Aujourd'hui, la moyenne est de 5600 logements par organisme. Cette mesure est censée accroître les capacités d'auto-financement et la puissance de quelques organismes, au détriment de la proximité de terrain.
- Pour compenser la chute des ressources due à la baisse des APL, la loi prévoit la vente de 1% du parc chaque année (40 000 logements vendus fournissent le levier d'auto-financement pour 100 à 120 000 logements neufs construits). La vente est envisagée y compris dans les communes qui ont peu de logements sociaux.
- Pour favoriser l'accession sociale, la vente de logements sociaux concerne en priorité leurs locataires. Mais ces logements vendus sont, malheureusement, la plupart du temps trop cher pour ceux qui ont besoin de se loger
- Le prix est fixé par le bailleur sans référence aux domaines

- un amendement (Christelle Dubos) permet à des fonds d'investissement ou des fonds de pension d'acheter des immeubles HLM entiers (vente en bloc). Au terme d'un délai, il peut vendre à la découpe
- les logements vendus continueront pendant 10 ans à être comptés dans le quota de logements sociaux de la commune (SRU)
- La position des locataires est réexaminée tous les 3 ans
- possibilité pour les organismes HLM de réaliser des études d'ingénierie urbaine
- possibilité de créer des filiales dans le champ concurrentiel

loi MOP

- sont exclus de la loi MOP les ouvrages d'infrastructure en GOU et OIN et les bâtiments dont la Maîtrise d'Ouvrage est assurée par le concessionnaire d'une opération d'aménagement
- les bailleurs sociaux n'ont plus l'obligation de respecter titre II de la loi MOP (qui institue l'obligation du recours à un concours et décrit les missions de maîtrise d'oeuvre, la mission de base ...)
- les OPH ne sont plus tenus à la loi MOP que pour la réalisation de logements locatifs aidés
- la conception-réalisation devient une procédure de droit commun
- généralisation de la VEFA

bail mobilité

- d'une durée de 1 à 10 mois non renouvelable, sans dépôt de garantie
- préavis de départ d'un mois
- pas de clause de solidarité en cas de colocation
- procédure de garantie Visale+

C'est la porte ouverte à des baux précaires

lutte contre l'habitat indigne

Sanctions contre les marchands de sommeil

locations saisonnières

Sanctions à l'encontre des loueurs et plateformes qui ne respectent pas la règle des 120 jours maxi

transformation de bureaux en logements

- avec un bonus de constructibilité de 30%
- et possibilité de déroger aux objectifs de mixité sociale (sauf dans les zones en carence de logt social)

réquisitionner des logements vacants pour l'hébergement d'urgence

loi littoral

Dérogation à la loi littoral pour densifier les dents creuses. Les constructions restent interdites dans la bande des 100 mètres du littoral et dans les espaces proches du rivage, les nouvelles constructions devront améliorer l'offre de logement ou accueillir des services publics dans les espaces déjà urbanisés

revitalisation des centres villes

déploiement du fixe et du mobile, numérique

encadrement des loyers

- développement des observatoires des loyers
- L'encadrement n'est plus que optionnel et expérimental

recours abusifs contre les PC

sanctions accrues

nouveaux outils d'urbanisme

PPA (Projet Partenarial d'Aménagement) et GOU (Grandes Opérations d'Urbanisme)