

DEBAT « ELAN : la loi passe, qu'est-ce qui se passe ? »



Lundi 10 septembre 2018
18h30 – 21h00
Aux récollets, Paris 10^e

Sommaire

Programme de la soirée
La loi ELAN, en savoir plus

p 2
p 3

Organisateurs

Avec le soutien de

||| PROGRAMME

18h15 **Accueil**

18h40 **Introduction**

Jocelyn Gac et Marc Sérieis, coprésidents de l'ICEB

Stéphane Rouault, vice-président CO2D

Christine Leconte, Présidente de l'Ordre des Architectes d'Ile-de-France

Séquence 1 – Présentation de la loi dans son état actuel (30')

Par Isabelle Rey, journaliste au journal Le Monde, spécialiste du logement

Séquence 2 – Témoignages (40')

Architecte et élu : Fabien Gantois

Maître d'ouvrage : Daniel Schneider, Directeur de la Construction de la RIVP

Entrepreneur : Jean-Paul Legendre, groupe Legendre

Séquence 3 – Débat avec la salle (1h)

Séquence 4 – Conclusion

21h00 **Pot convivial**

Les organisateurs

L'ICEB (Institut pour la Conception Ecoresponsable du Bâti) est une association rassemblant plus de 70 professionnels de terrain : architectes, ingénieurs, urbanistes, paysagistes, économistes, programmistes, maîtres d'ouvrage. Depuis 20 ans, elle élabore des solutions innovantes en matière de développement durable dans le bâti et l'aménagement. Elle fait évoluer les pratiques des acteurs par le partage de son expertise, de ses recherches et de ses expérimentations (groupes de travail, publications, formations, évènements publics). Pour exemple, chaque mois, un ICEB Café est organisé dans différents lieux à Paris. **Besoin de visuels, d'informations sur nos évènements, d'exemples de constructions emblématiques, d'interview des membres** ? Contactez notre coordinatrice : Julie Laugier, 06 69 54 34 07, contact@asso-iceb.org.

CO2D (Collectif Démarche Durable) constitue un réseau de 40 praticiens issus de formations continues en qualité environnementale, en majorité architectes, mais aussi paysagistes, urbanistes, ingénieurs ou programmistes. Le collectif s'inscrit dans une dynamique ouverte de rencontres, de partages d'expériences, de débats et de formation, à toutes les échelles d'intervention de l'aménagement du cadre bâti. Pour tout contact co2d.asso@gmail.com.

||| La loi ELAN, en savoir plus

Loi **E**volution du **L**ogement, de l'**A**ménagement et du **N**umérique « pour construire plus, mieux, moins cher » : en **NOIR**, le texte adopté par la chambre des députés en première lecture, après 7 mois de discussion. En **VERT**, les modifications apportées par les sénateurs le 25 juillet 2018.

Logement social

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
- **Les logements ne seront vendus qu'après l'avis conforme des maires concernés.**
- **Les sénateurs ont dirigé la moitié du produit des ventes de logements sociaux vers des opérations réalisées sur le territoire de la commune.**
- **La taille des entités de regroupement est ramenée de 15 000 à 10 000.**
- **Suppression de la possibilité de vente à des fonds privés.**

Accessibilité handicapés

On passe de 100% de **logements accessibles** à **10%**

Est introduite la notion de « **logement évolutif** »

→ La part de **logements accessibles** est remontée de 10% à **30%**

Loi SRU

La loi SRU (Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains) imposait à toutes les communes un seuil d'au moins 25% de logements sociaux. La vente du patrimoine HLM fait sortir, chaque année, 1% de logements du parc social... Tout en les y maintenant fictivement, sur le papier pendant 10 ans. **La loi SRU n'est plus qu'une coquille vide.**

- De **nouvelles catégories de logements** rentrent dans la comptabilité des logements sociaux.
- **L'échéance** est reportée de 2025 à 2031 voire 2040 pour certaines communes.
- Les communes et intercommunalités soumises à la loi SRU peuvent **dorénavant mutualiser leurs obligations** en matière de taux de logements sociaux à l'échelle intercommunale, par le biais d'un contrat intercommunal de mixité sociale.

Encadrement des loyers, loi ALUR

- Développement des **observatoires des loyers**.
- L'encadrement n'est plus qu'**optionnel** et **expérimental**.

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**

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**.

→ **Bail intergénérationnel** autorisant un loyer réduit en échange de services rendus par un moins de 30 ans à un plus de 60 ans.

Lutte contre l'habitat indigne

Sanctions contre les marchands de sommeil.

- Dispositif durci

Locations saisonnières

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

Copropriétés

- Les sénateurs **retirent au gouvernement la possibilité de légiférer** par ordonnance sur la réforme des copropriétés.
- Rétablissement de la **possibilité d'actions de groupe** dans le domaine locatif.

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 logement social).

Réquisitionner des logements vacants pour l'hébergement d'urgence

La loi MOP

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 le titre II de la loi MOP, qui institue l'obligation du recours à un concours et décrit les missions de maîtrise d'œuvre, 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**.
- Après beaucoup de débats, pérennisation de la **possibilité de recourir à la conception-réalisation**.

Mesures de protection de l'environnement

Décret tertiaire du 09/05/17

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 2 000 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, des pilotage ...

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

Autre énergie

- La Haute Assemblée a aussi acté **l'installation d'éoliennes** sur des territoires de taille réduite, comme certaines îles bretonnes.
- **Suppression de l'opposabilité du DPE.**

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.

- La brèche ouverte par les députés dans la « loi littoral » est élargie. De **nouvelles possibilités de constructibilité**, très encadrées, dans les zones agricoles et littorales, ont été ajoutées, parmi lesquelles le comblement des « dents creuses », c'est-à-dire des parcelles vides situées entre deux constructions.
- Sont autorisées des **installations nécessaires aux activités agricoles** liées à leur « valorisation locale » - porte ouverte aux restaurants, établissements de tourisme.

Revitalisation des centres villes

Déploiement du fixe et du mobile, numérique.

- Ont été intégrées plusieurs dispositions de la proposition de loi sur la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, adoptée par le Sénat au mois de juin.

Recours abusifs contre les PC

Sanctions accrues.

Nouveaux outils d'urbanisme

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

- Les dispositions conduisant à une recentralisation des dispositifs des politiques locales de l'habitat au profit du préfet ont été supprimées.
- L'avis du maire redevient obligatoire pour les GOU.