

Le 06/07/2018

La loi ELAN¹ est adoptée : construire sans entrave, moins bien, moins cher

Sept mois de débats pour aboutir à une loi de dérèglementation de plus et à la casse du logement social, une spécificité française qu'on nous enviait.

la casse du logement social

Le logement social fut longtemps la locomotive de l'innovation et de la performance énergétique dans le secteur du bâtiment. Exsangue, il n'en avait plus les moyens depuis des années. La loi ELAN vient de lui porter le coup fatal.

Pour compenser la chute des rentrées de loyers consécutive à la baisse de l'APL², elle instaure massivement la vente de 40 000 logements sociaux par an, même là où il en manque. Les locataires seront privilégiés pour acheter, mais ils n'en ont souvent pas les moyens et la loi autorise la vente « en bloc » à des investisseurs privés.

Et afin d'accélérer la transformation des organismes sociaux en entreprises rentables et exportables, ils ont l'obligation, d'ici 2021, de se regrouper en entités d'au moins 15 000 logements : « big is beautiful ».

la casse des mesures de mixité et de protection sociales

La loi SRU³ imposait à toutes les communes un seuil d'au moins 20% 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.

La loi ALUR⁴ instituait un encadrement des loyers. La loi ELAN ne retient plus cette mesure que comme optionnelle et expérimentale. Le bail de 3 ans instituait un minimum de sécurité pour les locataires, le « bail mobilité » de la loi ELAN (10 mois) ouvre la voie à tous les dérapages

la casse de la loi MOP

Depuis plus de 30 ans, la loi MOP⁵ instituait des rapports relativement équitables entre maîtrise

¹ Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

² Aide Personnalisée au Logement

³ Loi du 13 décembre 2000 relative à la *Solidarité et au Renouvellement Urbains*

⁴ Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé

⁵ Loi du 12 juillet 1985 relative à la Maîtrise d'Ouvrage Publique

d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, permettant à chacun des deux acteurs de jouer le mieux possible son rôle dans la recherche de la qualité du projet. « Ce n'est pas toujours le Pérou » mais ça marche souvent bien. C'est sur cette base que les collectivités locales et quelques maîtres d'ouvrages sociaux écoresponsables ont continué à jouer un rôle moteur dans la qualité environnementale et durable des bâtiments.

Avec la loi ELAN, de vastes secteurs sortent de l'application de la loi MOP et tous les bailleurs sociaux n'ont plus l'obligation du titre II de la loi MOP, celui qui définit les missions de maîtrise d'œuvre et l'obligation de concours.

Le recours à la VEFA⁶, la conception-réalisation, les PPP⁷ et autres procédures globales deviennent le droit commun. Cet équilibre qu'instituait la loi MOP autour de la qualité est brutalement rompu par la

prédominance d'acteurs qui ne savent parler que rentabilité et profit.

La casse du Grenelle et de la loi de transition énergétique

Un des derniers décrets (9 mai 2017) de la loi Grenelle imposait une réduction des consommations dans le tertiaire de 20% d'ici 2020. Il vient d'être annulé par le Conseil d'Etat.

La loi ELAN prend le relai. Mais, Dans son article 55, la notion de travaux qui était dans le décret « tertiaire », disparaît au bénéfice de petites actions : maintenance, sensibilisation, pilotage ... Les objectifs d'économie sont maintenus mais pour 2030, 2040 et 2050, c'est-à-dire « aux calendes grecques » !

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, événements publics). Pour exemple, chaque mois, un ICEB Café est organisé dans différents lieux sur Paris.

Besoin de visuels, d'informations sur nos événements, d'exemples de constructions emblématiques, d'interview des membres. N'hésitez pas à contacter notre permanente : **Julie Laugier – Coordinatrice – 06 69 54 34 07 – contact@asso-iceb.org**.

⁶ Vente en Etat Futur d'Achèvement

⁶ Partenariat Public Privé

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'autofinancement 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'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

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

Dérogação 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)