

Direction Juridique
et Fiscale

NOVEMBRE
2018

LOI ELAN du 23 novembre 2018

Analyse de la Direction juridique et fiscale

Principales dispositions intéressant les
organismes Hlm

DROIT ET FISCALITÉ

CONTRIBUTIONS

Ce document a été rédigé par :

Pascal Gareau – Directeur juridique et fiscal

- Céline Chabot – Conseiller juridique
- Barbara Fourcade – Responsable du département Gestion locative
- Gaëlle Lecouëdic – Conseiller juridique
- Pascale Loiseaux – Responsable du département Fiscalité
- Louis du Merle – Conseiller juridique
- Alima Mial – Conseiller juridique
- Julie Molla – Conseiller juridique
- Valérie Vénuse – Responsable Documentation et Veille juridique

Assistantes :

- Laurence Descoins
- Zouréhatou Sobabe-Ali

Remerciements à :

- La Direction des politiques urbaines et sociales
- La Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales
- La Direction des études économiques et financières

Et à :

- La Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat
- La fédération nationale des Entreprises sociales pour l'Habitat
- La Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm
- L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété (UES-AP-Procivis)
- La Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social

CONTACTS

Direction juridique et fiscale
Mél : ush-djef@union-habitat.org
Tél : 01 40 75 78 60

Avertissement

Ce commentaire juridique de la loi ELAN reprend les dispositions intéressant les organismes Hlm, soit la quasi-totalité du texte de la loi.

Le commentaire suit l'ordre des articles de la loi sauf lorsqu'il est apparu plus pertinent de regrouper certaines dispositions pour en faciliter la compréhension.

PARTIE 1 : Construire plus, mieux et moins cher 7

1/ Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible	8
2/ Favoriser la libération du foncier	18
3/ Favoriser la transformation de bureaux en logements.....	20
4/ Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme.....	22
5/ Simplifier l'acte de construire	29
6/ Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme.....	38

PARTIE 2 : Evolutions du secteur du logement social..... 42

1/ Restructuration du secteur	43
2/ Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social	60
3/ Dispositions diverses.....	79

PARTIE 3 : Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale 82

1/ Favoriser la mobilité dans le parc social et privé.....	83
2/ Favoriser la mixité sociale	89
3/ Améliorer les relations locataires bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires	99

PARTIE 4 : Améliorer le cadre de vie 106

1/ Revitalisation des centres-villes	107
2/ Rénovation énergétique.....	113
3/ Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.....	117
4/ Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation	121
5/ Améliorer le droit des copropriétés	122
6/ Numérisation du secteur du logement	127
7/ Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité.....	128

Annexes..... 129

ANNEXE 1. Tableau des ordonnances et décrets à paraître.....	130
ANNEXE 2. Décision du Conseil constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018.....	136

INTRODUCTION

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a été publiée au Journal Officiel du 24 novembre 2018.

Plusieurs de ses dispositions ont été censurées par le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.

La loi ELAN s'inscrit dans un contexte exceptionnel de mise sous tension du secteur du logement social depuis la loi de finances 2018 avec la mise en place de la RLS consécutive à la politique de diminution des dépenses publiques, notamment des aides au logement.

L'ambition du Gouvernement visait plusieurs objectifs ayant structuré le texte en trois parties :

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

Au regard du premier objectif : allègement de l'urbanisme pour la production neuve, mesures en faveur des centres-villes où les opérations sur l'ancien sont encouragées, mobilisation facilitée du foncier public, allègement de l'exercice de la maîtrise d'ouvrage sociale en matière de recours à la maîtrise d'œuvre et aux marchés de conception-réalisation, redéfinition de la notion d'accessibilité, figurent parmi les mesures devant appuyer la **production d'une offre nouvelle**.

En second lieu, des mesures telles que l'examen triennal des conditions d'occupation des logements, le développement de la cotation de la demande, la gestion en flux des réservations, la cohabitation intergénérationnelle solidaire ainsi que la colocation universelle ont été élaborées pour **répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale**.

La démarche d'**amélioration du cadre de vie** s'illustre notamment par le dispositif de revitalisation des centres-villes renforcé par le plan villes moyennes, les mesures de rénovation énergétique, le règlement du statut des colonnes montantes électriques, l'amélioration du droit des copropriétés (en attendant les futures ordonnances) ainsi que la dématérialisation des outils juridiques propres aux rapports locatifs.

Cette structuration assez habituelle du texte a cependant dû prendre en compte les lourds enjeux de **l'évolution du secteur du logement social** pour lui consacrer une place à part entière (Partie II), complétée des dispositions relatives aux conditions d'adaptation des activités des organismes.

La recherche d'une efficacité renforcée des organismes de logement social se concrétise par des obligations de regroupement appuyées d'un élargissement de leurs capacités et outils de financement. Il est attendu par ailleurs un accroissement de leur autofinancement grâce à la simplification des procédures de vente des logements et une forme d'industrialisation de cette activité par l'intervention d'opérateurs spécialisés que sont les nouvelles sociétés de vente Hlm.

Le Conseil constitutionnel s'est prononcé sur plusieurs dispositions de la loi.

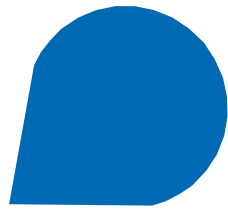
En premier lieu et sans se prononcer sur le fond de ces mesures, il a censuré des dispositions qui ne présentaient pas de lien, même indirect, avec celles qui figuraient dans le projet de loi initial. Il s'agit notamment des articles suivants :

- l'article 66 de la loi qui aménage le régime des obligations d'assurance en matière de construction,
- l'article 72 créant un observatoire des diagnostics immobiliers,
- l'article 76 relatif aux marchés privés de bâtiment portant sur des travaux et prestations de service réalisés en cotraitance,
- l'article 91 qui prévoit une autorisation permanente d'accès de la police nationale et de la gendarmerie nationale aux parties communes des immeubles appartenant aux organismes Hlm,

- l'article 121 qui renforce les sanctions en matière d'occupation des espaces communs des immeubles et permet la résolution du bail en cas de condamnation du locataire pour trafic de stupéfiants,
- l'article 155 qui prévoit une révision tous les cinq ans de la liste des charges récupérables par le bailleur auprès de son locataire.
-

En second lieu, le Conseil a déclaré contraires au principe de séparation des pouvoirs fixé par la Constitution les dispositions de l'article 196 qui prévoient la publication dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi d'un décret en Conseil d'Etat relatif à la salubrité des habitations traitée dans le règlement sanitaire départemental.

Enfin, le Conseil a jugé conformes à la Constitution les dispositions des articles 42, 43 et 45 qui modifient les règles applicables en matière de construction sur les zones littorales ainsi que les mesures portées par l'article 64 concernant les normes d'accessibilité en faveur des personnes handicapées dans la construction des bâtiments d'habitation collectifs.



PARTIE 1 :

Construire plus, mieux et moins cher

1/ Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible

Article 1 à article 21

« Construire plus, mieux et moins cher » ...

Telle est l'une des premières ambitions affichées par la loi ELAN. Elle répond en effet à la nécessité de soutenir la production immobilière de logements pour répondre à la fois aux besoins démographiques mais aussi aux enjeux de développement du territoire. Il s'agit de promouvoir la création de nouvelles opérations d'urbanisme au sein desquelles les freins à la construction sont levés avec la création de deux nouveaux mécanismes. Le premier outil est le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA). De nature contractuelle, le PPA consiste à créer une relation de gouvernance partenariale entre l'Etat et les acteurs locaux en faveur de la réalisation de grandes opérations d'aménagement. Ses effets juridiques sont importants. Le PPA peut notamment constituer le point de départ de la mise en œuvre d'une nouvelle catégorie d'opération d'aménagement, la Grande Opération d'Urbanisme (GOU), conçue pour être une alternative à l'opération d'intérêt national et l'opération d'urbanisme pilotée au niveau local.

Panorama des dispositifs/opérations que les acteurs peuvent mobiliser en matière d'urbanisme et d'aménagement :

DISPOSITIF	OBJET	CREATION	COMPETENCE DOCUMENTS URBANISME	COMPETENCE DELIVRANCE AUTORISATIONS D'URBANISME
Projet partenarial d'aménagement (PPA) Article 1 ^{er}	Gouvernance partenariale - financements	Contrat signé par Etat et EPCI ! AUCUN DETAIL DE PROJET	Sans effet	Sans effet
Opération d'intérêt national (OIN) Article 3	Périmètre opérationnel pour projets nationaux	Décret	Etat	Etat
Grande opération d'urbanisme (GOU) Article 1 ^{er}	Périmètre opérationnel pour projets intercommunaux	Délibération EPCI après avis conforme des communes ! AUCUN DETAIL DE PROJET	EPCI	EPCI
Opération de revitalisation des territoires (ORT) Article 157	Projet urbain, économique et social de revitalisation de territoires incluant un centre-ville	Contrat signé par Etat, EPCI et communes concernées ! DESCRIPTION DU PROJET DE REVITALISATION (Y COMPRIS FINANCEMENT)	EPCI/communes	EPCI/communes

Création d'un nouveau contrat de gouvernance partenariale : le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)

 Art. 1 de la loi ELAN / art. L. 312-1 du code de l'urbanisme

Pour accélérer les grands projets urbains et encourager efficacement les acteurs privés et publics à intervenir sur les territoires, est créé un nouvel outil de contractualisation : le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA).

Le PPA permet de créer un partenariat entre l'Etat et des acteurs locaux afin d'encourager sur un territoire donné la réalisation d'une opération d'aménagement complexe ou d'une ampleur significative.

C'est un contrat qui permet à chacune des parties prenantes d'acter des engagements réciproques notamment financiers. Ce n'est pas un programme d'aménagement mais une série d'engagements contractuels facilitant la conduite et la réalisation d'une opération d'aménagement.

Le PPA s'inspire des contrats d'intérêt national expérimentés en Île-de-France (Vitry les Ardoines) ainsi que des protocoles qui fixent un accord autour de l'intervention de certains établissements publics d'aménagement. La loi propose de donner une reconnaissance législative à cette démarche contractuelle. Il s'agit donc d'un contrat dont la

loi encadre toutefois certaines modalités notamment la liste des signataires, tout en octroyant aux partenaires une importante place à la liberté contractuelle (le texte indique seulement que lorsqu'un PPA prévoit une opération d'aménagement susceptible d'être qualifiée de GOU, il en précise les dimensions et les caractéristiques).

Le PPA est conclu entre l'Etat et un ou plusieurs établissements publics ou collectivités territoriales :

- Un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre,
- Un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris,
- La collectivité « la Ville de Paris »,
- La métropole de Lyon,
- Une ou plusieurs communes membres de l'établissement public ou de la collectivité territoriale signataire du contrat de PPA – signataire de droit si elles en font la demande).

La liste des partenaires signataires d'un PPA peut être élargie aux autres collectivités territoriales (région et département) et aux établissements publics intéressés. Ces collectivités territoriales et ces établissements publics doivent toutefois au préalable en faire la demande. Les communes concernées sont associées à l'élaboration du contrat de PPA.

Enfin, le contrat de PPA peut également être signé par toute société publique locale (SPL), par toute société d'économie mixte (SEM) ainsi que par toute autre personne publique ou tout acteur privé au nombre desquels figurent, par suite de l'adoption d'un amendement sur proposition de l'Union sociale pour l'habitat, les organismes Hlm visés à l'article L.411-2 du CCH. Le texte pose toutefois plusieurs conditions de mise en œuvre de cette possibilité. Ces opérateurs doivent être implantés dans le périmètre territorial du contrat de PPA et pouvoir prendre part à la réalisation des opérations prévues par le contrat. En outre, ces opérateurs ne peuvent pas être en situation de conflit d'intérêt.

Les effets juridiques liés au PPA sont de deux ordres. Cet outil contractuel permet à l'Etat de céder en bloc et à l'amiable des terrains bâtis ou non bâtis de son domaine privé pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement prévues par le contrat (cf. article 23). Ces biens seront donc vendus à l'intercommunalité partie au contrat ou l'opérateur désigné. Pour faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement, le PPA permet également de définir un périmètre de Grande Opération d'Urbanisme (GOU) autorisant notamment la concentration des outils de l'aménagement au niveau intercommunal.

Si un PPA n'emporte pas automatiquement la création d'une GOU, la mise en place d'une Grande Opération d'Urbanisme exige, quant à elle, la signature préalable d'un PPA.

Il n'est pas prévu de décret d'application. Les mesures sont d'application immédiate.

Création d'une nouvelle opération d'aménagement : la Grande Opération d'Urbanisme (GOU)

 Art. 1 de la loi ELAN / art. L. 312-3 et suivants du code de l'urbanisme

En l'état actuel du droit, les grandes opérations urbaines sont menées soit à l'initiative des collectivités territoriales, soit par l'État via l'intervention d'établissements publics d'aménagement dans le cadre d'opérations d'intérêt national (OIN). La législation n'offre donc pas d'alternative entre l'OIN et l'initiative locale.

Partant de ce constat, une nouvelle catégorie d'opération d'aménagement est créée par la loi. Une opération d'aménagement peut être qualifiée de GOU sous réserve d'avoir été prévue par un contrat de PPA car en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, la réalisation d'une GOU exige un engagement conjoint de l'Etat et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public.

La GOU est créée par délibération de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant après avis **conforme** des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération.

Ses effets juridiques attachés à la qualification de GOU sont importants. La GOU emporte transfert de compétences au niveau intercommunal (droit des sols, création de Zone d'Aménagement Concertée, maîtrise d'ouvrage et gestion des équipements publics relevant de la commune d'implantation pour autant qu'ils soient nécessaires à la GOU). La GOU peut valoir création de Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Le permis d'innover prévu à l'article 88-II de loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) peut trouver à s'appliquer dans le périmètre d'une GOU. Le permis d'innover a pour but d'autoriser les maîtres d'ouvrage ou les locataires d'ouvrage à déroger à certaines règles applicables à leurs projets dès lors que leur sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs des règles. Cette faculté n'est pas généralisée et demeure circonscrite à la réalisation d'équipements publics et de logements sociaux. Ouverte pour une durée de sept ans à compter de la promulgation de la loi LCAP, cette expérimentation s'adresse particulièrement aux organismes Hlm pour faciliter leurs opérations immobilières. Les dérogations sont approuvées à l'occasion de la délivrance du permis de construire.

Dans le périmètre d'une GOU, le droit de préemption peut être exercé pendant une période portée par le texte à dix ans (au lieu de six ans). Cette durée est renouvelable une fois.

Il n'est pas prévu de décret d'application. Les mesures sont d'application immédiate.

Lotissement d'une surface supérieure à 2500 m² : possibilité de recourir également à un paysagiste concepteur pour élaborer le projet

 Art. 2 de la loi ELAN / art. L. 441-4 du code de l'urbanisme

Pour les lotissements dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 mètres carrés, le lotisseur doit obligatoirement recourir à un architecte pour établir le projet architectural, paysager et environnemental depuis la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP). Ce recours est seulement obligatoire pour les opérations de lotissement avec travaux de viabilité relevant du permis d'aménager (en application du décret n° 2017-252 du 27 février 2017).

Cependant, la loi ELAN permet également au maître d'ouvrage de recourir à un paysagiste concepteur dont le titre a été créé par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages afin d'établir le projet architectural et environnemental, soit à peine un mois après la loi LCAP instaurant le recours à la profession d'architecte.

Il n'est pas prévu de décret d'application. La mesure est d'application immédiate.

Modernisation de l'Opération d'Intérêt National (OIN)

 Art. 3 de la loi ELAN / art. L. 102-12 du code de l'urbanisme

Une opération d'intérêt national (OIN) est une opération d'urbanisme au sein de laquelle s'applique un régime juridique particulier en raison de son intérêt majeur. Par exception aux grands principes de la décentralisation, l'État conserve dans ces zones la maîtrise de la politique d'urbanisme.

En l'état actuel du droit, il n'y a pas de définition légale de l'OIN. L'article L. 102-12 du code de l'urbanisme précise en effet que : « *des décrets en Conseil d'Etat arrêtent la liste des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L.132-1.* ». L'article L.132-1 du code de l'urbanisme précise uniquement que le rôle de l'État est de veiller « *au respect des principes définis à l'article L.101-2 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national.* » Une trentaine d'OIN a donc été créée, dont la plus emblématique reste le quartier d'affaires de La Défense en région parisienne.

Le classement par décret d'un territoire en OIN a principalement des effets sur l'application du droit des sols et sur la création des zones d'aménagement concertées (ZAC). L'instruction des autorisations du droit des sols y est réalisée par les services de l'Etat avec une délivrance par le maire au nom de l'État. Le préfet y devient compétent pour prendre l'acte de création d'une ZAC et pour en approuver le programme des équipements publics.

Jusqu'à présent dépourvue d'une définition légale, l'OIN se définit désormais à l'article 3 de la loi ELAN comme « *une opération d'aménagement qui répond à **des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale et à laquelle l'État décide par conséquent de consacrer des moyens particuliers*** ». Ce

faisant, la loi donne une définition des critères de qualification d'une opération d'aménagement en OIN au regard de l'ampleur des enjeux envisagés. Cette définition est conforme à la rare jurisprudence rendue en la matière.

Chaque nouvelle OIN est créée par décret pris en Conseil d'Etat qui l'intègre à la liste des OIN d'ores et déjà mentionnées à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme.

En outre, la loi précise et complète le régime juridique de la procédure d'OIN afin de lui conférer des effets plus forts, tout en lui donnant plus de souplesse : possibilité de définir des secteurs dans lesquels la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme s'exerce dans les conditions de droit commun, de telle sorte que l'État n'est pas nécessairement l'autorité compétente.

Par parallélisme avec la GOU, la création d'une OIN par décret peut valoir création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur tout ou partie de son périmètre. Le délai de validité de la ZAD sera porté de six ans renouvelable plusieurs fois, à dix ans renouvelable une fois par décret. Dans le périmètre d'une OIN, le droit de préemption peut être exercé pendant une période portée par le texte à dix ans (au lieu de six ans). Cette durée est renouvelable une fois par décret.

Aucun texte d'application n'est prévu, à l'exception des décrets en Conseil d'État, qui créeront les OIN ou qui modifieront les décrets des OIN existantes.

Dispositions visant à faciliter la réalisation des opérations d'aménagement en GOU et en OIN


 Art. 4 de la loi ELAN / art. L. 300-6-1 et art. L.321-23 du code de l'urbanisme

Accompagnant la création de la GOU et s'inspirant de la procédure intégrée pour le logement (PIL) de la loi ALUR une procédure ad hoc est instituée spécifiquement pour les projets réalisés en GOU afin de permettre **la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et des normes supérieures** avec les projets poursuivis. L'objectif de cette disposition est de permettre, dans le cadre d'une procédure unique avec des délais resserrés, la mise en compatibilité d'un ou de plusieurs documents d'urbanisme mais aussi, le cas échéant, l'adaptation de certains plans/programmes de rang supérieur ou de certaines servitudes d'utilité publique.

Dans le cadre d'une OIN et d'une GOU **un élargissement des domaines d'intervention de certains opérateurs** autorisés par la loi à intervenir en dehors de leur périmètre de compétence défini par leurs statuts. Les établissements publics d'aménagement (EPA) peuvent intervenir pour la réalisation d'opérations d'aménagement relevant de la mise en œuvre d'un contrat de PPA quand bien même ces opérations s'inscrivent dans des territoires ne relevant pas de leur champ de compétences. Par ailleurs, leurs interventions sont diversifiées, pouvant prendre la forme de prestations de conseil ou d'expertise ou de constitution de filiales de type société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) ou société d'économie mixte d'aménagement à opération unique (SEMOP). La société Grand Paris Aménagement est habilitée à intervenir en dehors du territoire de la région d'Ile-de-France.


Aucun texte d'application n'est prévu, à l'exception des décrets en Conseil d'État, qui créeront les opérations d'intérêt national ou qui modifieront les décrets des OIN existantes.

Maîtrise d'ouvrage

 Art. 4, VIII de la loi ELAN / art. 1^{er} de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée

La loi ELAN exclut du champ d'application de la loi MOP tous ouvrages d'infrastructures situés dans le périmètre d'une grande opération urbanisme (GOU) ou d'une opération d'intérêt national (OIN).

Simplification des procédures de participation du public

 Art. 6 de la loi ELAN / art L. 123-2 et art. L. 123-19 du code de l'environnement / art L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales

L'évaluation environnementale a fait l'objet de nouvelles dispositions législatives instaurées à l'occasion des ordonnances n° 2016-1058 du 3 août 2016 et n° 2017-80 du 26 janvier 2017. La procédure d'évaluation environnementale inclut notamment la mise à **disposition du public de l'étude d'impact** en amont de la décision de l'autorité compétente pour autoriser un projet. Cette mise à disposition se matérialise principalement par l'organisation d'une **enquête publique**, sauf pour quelques exceptions citées à l'article L.123-2 du code de l'environnement, au nombre desquelles figurent la création de la ZAC. Exemptée d'enquête publique, l'étude d'impact du dossier de création de ZAC fait l'objet d'une mise à disposition du public **par voie électronique** (article L. 123-19 du code de l'environnement). Toutefois, le champ d'application de cette exception semble porter exclusivement sur l'acte de création de la ZAC. Elle ne porterait donc pas sur la phase de réalisation de la ZAC. Ainsi, dans l'hypothèse d'une actualisation de l'étude d'impact au moment de la phase de réalisation, une enquête publique pourrait donc être nécessaire pour sa mise à disposition du public alors que même qu'une « simple » mise à disposition par voie électronique de l'étude d'impact est suffisante au stade de la création de la ZAC. Le processus de ZAC en deux étapes serait donc soumis à deux régimes différents de mise à disposition du public. L'un par la voie d'une mise à disposition par voie électronique, l'autre par enquête publique. Ce dispositif est donc complexe, fragilisant davantage de telles procédures qui sont, de par leur objet, fréquemment sujettes à contentieux. En outre, l'article L.123-19 du code de l'environnement prévoit que la mise à disposition électronique soit organisée par l'autorité compétente pour autoriser le projet. En application de ce texte, la sécurisation juridique de la procédure exige que soit prise une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, alourdissant encore davantage la procédure de ZAC.

Pour fiabiliser juridiquement la procédure de ZAC, il convient de l'harmoniser dans son intégralité. La loi ELAN prévoit que la mise à disposition du public de l'étude d'impact se fait donc par voie électronique à chacune des deux étapes de la ZAC.

Pour simplifier le processus d'évaluation environnementale et optimiser le déroulement de la procédure de ZAC, le maire (ou le président de l'EPCI) autorise par délégation l'organisation de la participation du public par voie électronique sans devoir attendre une délibération du conseil municipal (ou de l'organe délibérant de l'EPCI).


Cette mesure entre en vigueur dès la promulgation de la loi.

 Art. 9, IV de la loi ELAN / art. L. 311-4 du code de l'urbanisme

Afin d'alléger les procédures d'opérations d'aménagement en cas d'évolution des projets, la participation au coût des équipements publics des constructeurs qui n'ont pas acquis de terrains peut être directement versée à la personne publique ayant pris l'initiative de l'opération d'aménagement ou à l'aménageur.

La mesure concernant le versement de participations au coût des équipements publics en ZAC à maîtrise foncière partielle entre en vigueur dès la promulgation de la loi.

[Articulation entre la procédure de concertation exigée au titre du code de l'environnement et celle du code de l'urbanisme](#)

 Art. 7 de la loi ELAN / art. L.121-15-1 du code de l'environnement, art. L.300-2 du code de l'urbanisme


La dispense de concertation au titre du code de l'environnement est étendue aux procédures de concertation organisées de manière facultative et préalable au dépôt des permis de construire et d'aménager.

[Etude « Energies renouvelables »](#)

 Art. 8 de la loi ELAN / art. L.300-1 du code de l'urbanisme

Les conditions de prise en compte dans l'étude d'impact de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables des actions et opérations d'aménagement (obligatoire pour les projets soumis à évaluation environnementale) sont déterminées par décret.

Valorisation des déchets inertes

 Art. 11 de la loi ELAN / art. L. 541-32-1 du code de l'environnement

Afin de lutter contre l'apparition des décharges sauvages et des dépôts abusifs de matériaux, la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a interdit aux propriétaires de terrains de recevoir une contrepartie financière lorsqu'ils accueillent sur ces terrains des matériaux inertes de chantier afin de les utiliser pour des travaux d'aménagement.

Toutefois, de nombreuses collectivités, établissements publics et autres personnes chargées de service public, ont décidé d'accueillir sur leurs terrains de tels déchets dans le but de les valoriser en les réemployant pour la réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt public (par exemple afin de restaurer certains sites dégradés ou de réhabiliter des terrains agricoles). La redevance alors perçue au titre de l'accueil des déchets sur des sites définis servait à financer lesdites opérations. La loi du 17 août 2015 fait donc obstacle à une telle démarche de l'État et des collectivités.

La mesure de la loi ELAN vise à permettre la perception d'une contrepartie financière à l'accueil des déchets inertes, à la condition qu'elle ne s'opère qu'au bénéfice des personnes publiques et des personnes chargées de missions de service public ou de la gestion d'un service public au nombre desquelles figurent les organismes Hlm, et qu'au profit de la réalisation d'un projet d'aménagement autorisé par l'État ou les collectivités (par le biais d'une évaluation environnementale ou d'un permis d'aménager).

Cette disposition est d'application immédiate.

Renouvellement du droit de préemption en ZAD

 Art. 14 de la loi ELAN / art. L. 212-2 du code de l'urbanisme

Dans les zones d'aménagement différé (ZAD), un droit de préemption peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable.

Le présent article a pour objet de préciser les modalités de renouvellement du droit de préemption applicable en ZAD.

- S'agissant des ZAD créées par l'État, le renouvellement du droit de préemption s'opérera par décret en Conseil d'État en cas d'avis défavorable d'une commune ou de l'EPCI concerné ou par arrêté préfectoral en l'absence d'opposition de ces collectivités.
- S'agissant des ZAD créées à l'initiative d'un EPCI, le droit de préemption sera renouvelé par arrêté préfectoral en cas d'avis défavorable d'une des communes. À l'inverse, une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI suffira dès lors qu'aucune des communes ne s'opposera au renouvellement.

Cette disposition est d'application immédiate.

Facilitation de la maîtrise d'ouvrage de bâtiments dans le cadre d'une concession d'aménagement

 Art. 15 de la loi ELAN / art. L. 300-3 du code de l'urbanisme

Cette disposition exclut du champ d'application de la loi MOP, les aménageurs lorsqu'ils réalisent, dans le cadre d'une concession, des équipements pour le compte d'une collectivité.

Grâce à cette disposition, l'aménageur pourra exercer la maîtrise d'ouvrage des bâtiments publics nécessaires au développement du secteur aménagé, pour le compte de la collectivité, dans le cadre de la concession qui prend en charge l'aménagement du secteur en question.

Cette mesure permet également de lever l'incertitude sur le régime juridique que devait appliquer une collectivité à l'occasion d'un projet d'aménagement d'ensemble pour la réalisation d'un bâtiment public (par exemple une école ou un gymnase) : soit recourir au mandat de la loi MOP, soit inscrire le projet dans le cadre de la concession d'aménagement.

Cette faculté permet aussi de faciliter la maîtrise d'ouvrage des équipements ainsi que leur financement en intégrant plus facilement les participations financières générées par les différentes opérations.

Toutefois, la collectivité conserve cependant le choix pour la réalisation de ses bâtiments publics de passer par un mandat défini par la loi MOP ou de passer par la concession, en fonction de ses objectifs.

Ainsi, cette disposition permettra aux organismes Hlm aménageurs de ne pas être soumis à la loi MOP lorsqu'ils réalisent des équipements pour le compte d'une collectivité, équipements qui facilitent le développement des quartiers de logements.

[Renforcement de la mission d'appui opérationnel du comité consultatif auprès du conseil d'administration de l'Établissement Public d'Aménagement Paris Saclay](#)

 Art. 16 de la loi ELAN / art. L. 321-39 du code de l'urbanisme

Le comité consultatif de l'établissement public d'aménagement (EPA) de Paris Saclay a été instauré à l'occasion de la création de l'établissement en 2010. Sa composition et les sujets dont le conseil d'administration peut le saisir sont définis à l'article L. 321-39 du code de l'urbanisme.

D'application immédiate, la mesure a pour objet de conforter la mission d'appui opérationnel du comité consultatif auprès de l'organe central que constitue le conseil d'administration, en redéfinissant notamment les sujets dont le comité consultatif peut être saisi.

[Projet urbain partenarial et versement direct de la contribution à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics](#)

 Art. 17 de la loi ELAN / art. L. 332-11-3 du code de l'urbanisme

Le projet urbain partenarial (PUP) est une participation contractuelle mise à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs pour assurer le financement des équipements publics rendus nécessaires par l'opération d'aménagement ou de construction. La convention de PUP est un contrat librement négocié entre le propriétaire, l'aménageur ou le constructeur avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme (ou le préfet dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN). Or, la commune ou l'intercommunalité signataire de la convention de PUP n'est pas toujours maître d'ouvrage des équipements publics à réaliser.

Dans un tel cas, le texte confirme que la convention peut prévoir un **versement direct** de la contribution financière à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics.

Cette disposition est d'application immédiate.

[Organisation et déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 : aménagements techniques à la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des JO/JP 2024](#)


 Art. 10 de la loi ELAN / art. 13 de la loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024

Dans le prolongement de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, la loi ELAN contient plusieurs dispositions relatives à l'organisation des jeux notamment pour ce qui relève de l'exercice de la maîtrise d'ouvrage.

Afin de garantir les délais de réalisation du village olympique et autres équipements nécessaires à l'organisation et au déroulement de cet évènement international, le texte ouvre une faculté pour le représentant de l'Etat dans le département de réquisitionner temporairement, à titre exceptionnel et à défaut d'accord amiable, des terrains et des bâtiments.

Les bénéficiaires d'un tel dispositif sont les personnes publiques ou privées chargées de l'organisation et du déroulement des Jeux. Sont donc intéressés les **organismes Hlm intervenant en Seine-Saint-Denis et dans les Bouches-du-Rhône**, expressément dotés par l'article 18 de la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 d'une compétence en matière d'acquisition, d'aménagement et de construction des locaux destinés de manière temporaire à l'accueil et à l'hébergement des participants aux jeux **avant d'être définitivement transformés en logements sociaux**.

Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de cette disposition.

 Art. 18 de la loi ELAN / art. 53 de la loi n°2017-257 du 27 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain


Afin de veiller à la livraison de l'ensemble des ouvrages et à la réalisation de l'ensemble des opérations d'aménagement nécessaires à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques, un établissement public national dénommé « *Société de livraison des ouvrages olympiques* » a été créé (article 53 de la loi n°2017-257 du 27 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain).

La loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 est intervenue quelques mois après pour préciser les modalités d'organisation et de déroulement de cet événement international.

La loi ELAN vient finalement préciser les conditions et modalités de substitution de la société de livraison des ouvrages olympiques (Solidéo) au maître d'ouvrage défaillant pour garantir le respect du calendrier qui revêt un caractère impératif compte tenu de la date butoir fixée pour le démarrage des jeux. Ce dispositif intéresse tout particulièrement les organismes Hlm intervenant en Seine-Saint-Denis et dans les Bouches-du-Rhône (départements accueillant les jeux).

Les critères de qualification de la défaillance sont définis par le texte et sont suffisamment larges pour caractériser de nombreux cas de défaillance. Il peut s'agir en effet de la méconnaissance du calendrier de livraison ou de réalisation des ouvrages, ou le dépassement des budgets prévisionnels, ou encore le non-respect du programme ou tout autre élément conduisant à un retard ou à l'interruption de la conception, de la réalisation ou de la construction de tout ou partie des ouvrages ou des aménagements nécessaires aux jeux Olympiques et Paralympiques.

Les conditions de restitution sont particulièrement sévères à l'égard du maître d'ouvrage défaillant. En effet, la Solidéo peut à sa demande bénéficier du transfert en pleine propriété et à titre gratuit des biens immeubles appartenant au maître d'ouvrage dont la défaillance aurait été reconnue et ce, sans pouvoir ouvrir droit à une quelconque indemnité. Sous un délai de 18 mois après achèvement des jeux, l'ouvrage achevé sera remis à la société substituée ainsi que tous les droits et obligations afférents.

 Art. 19 de la loi ELAN / art 17 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024


Cet article institue une dérogation aux conditions de recourir à la conception-réalisation pour les opérations de construction ou de réhabilitation portant sur les ouvrages nécessaires à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

Cette dérogation ayant en effet fait ses preuves en matière de rapport qualité/coût et de réduction des délais de construction dans le domaine de la construction de logements, elle a été reprise dans le cadre de l'organisation des jeux.

 Art. 20 de la loi ELAN / art. 12 de la loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024

L'article 20 permet une mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour permettre la réalisation des opérations d'aménagement et de constructions nécessaires aux jeux.

Le texte étend ce dispositif aux constructions et opérations d'aménagement dont la liste est fixée par décret situées à proximité immédiate d'un site nécessaire à la préparation, l'organisation ou au déroulement des jeux.

 Art. 61 de la loi ELAN / art. 15 de la loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024

Dans le prolongement de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, la loi ELAN contient plusieurs dispositions relatives à l'organisation des jeux notamment pour ce qui relève de la maîtrise d'ouvrage (cf. articles 10, 18 et 20).

La quatrième mesure concerne le **permis « double état »** instauré par l'article 15 de la loi du 26 mars 2018 et dont le régime a été fixé par le décret n°2018-512 du 26 juin 2018.

Il s'agit d'un permis de construire ou d'aménager permettant à la fois d'autoriser les constructions provisoires nécessaires aux Jeux mais également d'autoriser le changement de destination de ces constructions après les Jeux, sous réserve que la destination définitive soit connue au moment du dépôt du dossier de demande de permis. Cette mesure circonscrite aux opérations immobilières nécessaires à l'organisation de cet événement international est une innovation juridique puisque, par principe, l'état du droit ne permet pas de soumettre à instruction un dossier de demande de permis pour une construction avec plusieurs destinations portant sur les mêmes surfaces.

La loi ELAN vient préciser que le délai octroyé au bénéficiaire d'un permis « double état » pour réaliser les travaux de mise en état définitif est de trois ans à compter de la date de cérémonie de clôture des jeux Paralympiques, pour permettre notamment la conversion en logements sociaux.

Compétences des agglomérations en aménagement

 Art. 21 de la loi ELAN / art. L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales

Les communautés d'agglomération exercent de plein droit la compétence d'aménagement lorsque l'opération d'intérêt communautaire concernée est conduite dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté.

Cette limitation n'existe pas pour les autres types d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Ces derniers sont en effet compétents pour tous types d'opérations d'aménagement déclarées d'intérêt communautaire, y compris lorsqu'elles sont conduites dans le cadre d'autres procédures, comme le lotissement.

D'application immédiate, la mesure a pour objet d'harmoniser le champ des compétences obligatoires des communautés d'agglomération avec celui des autres EPCI à fiscalité propre.

Ajustements au régime du bail réel solidaire

 Art. 12 de la loi ELAN / art. L. 255-3, L. 255-10-1 et L. 255-11-1 nouveaux et L. 255-13 du CCH

Le bail réel solidaire est un dispositif récent résultant de l'ordonnance du 20 juillet 2016 et codifié aux articles L. 255-3 à L. 255-19 du CCH.

Dans le cadre des opérations d'accession à la propriété réalisées via ce dispositif, des adaptations et modifications de ces articles sont prévues, concernant :

- **La cession entre l'opérateur**, notamment un organisme Hlm qui a construit ou réhabilité les logements, **et les accédants** ;
Cette cession n'était pas envisagée expressément par les dispositions légales.
Aussi, l'article L. 255-3 du CCH est complété afin de coordonner la signature des différents actes, l'acte de cession des droits réels entre l'opérateur et le preneur, d'une part, et le contrat de bail réel solidaire liant le preneur et l'organisme de foncier solidaire, d'autre part.
- **La transmission des droits réels immobiliers** : deux articles sont ajoutés.

En cas de cession entre un opérateur et un preneur des droits réels, les obligations d'information du preneur sont adaptées (article L 255-10-1 nouveau du CCH) et les procédures d'agrément par l'organisme de foncier solidaire (OFS) sont précisées (article L 255-11-1 nouveau du CCH).

En cas de refus d'agrément d'un acquéreur, le ménage qui souhaite ainsi céder ses droits peut demander à l'OFS de lui proposer un autre candidat, et si l'OFS n'a pas proposé d'acquéreur dans les 6 mois, il se porte acquéreur.

L'article L 255-13 est clarifié afin de préciser que, dans ces circonstances, le rachat est identique au cas de refus d'agrément lors d'une donation : le contrat de BRS doit prévoir les conditions et prix de rachat conformément au modèle économique de l'OFS.

2/ Favoriser la libération du foncier

Article 22 à article 27

La loi ELAN prévoit de faciliter la mobilisation du foncier public en rénovant notamment le mécanisme de décote foncière et en simplifiant les outils d'intervention foncière.


« Nouvel » objectif pour les documents d'urbanisme

 Art. 22 de la loi ELAN / art. L. 101-2 du code de l'urbanisme

En matière d'urbanisme, les collectivités publiques doivent prendre en compte un nouvel objectif en faveur des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie. Un tel objectif devra notamment se traduire dans les documents d'urbanisme.

D'application immédiate, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme est ainsi complété par un 8° rédigé de la manière suivante : « *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales* ».

Cession en bloc à l'amiable de terrains appartenant à l'Etat dans le cadre d'un PPA et rénovation du mécanisme de décote

 Art. 23, II de la loi ELAN / art. L. 3211-7 et suivants du code général des collectivités territoriales

Le code général de la propriété des personnes publiques permet à l'Etat et à ses établissements publics de céder des terrains pour autant qu'ils fassent partie de leur domaine privé, à un prix inférieur à leur valeur vénale afin de permettre la réalisation de programmes de logements, notamment sociaux. Ce mécanisme de décote est mis en œuvre pour les projets comportant une part de logements supérieure à 75 % de la surface de plancher totale du projet. Toutefois, il est constaté que cette condition limite le recours au mécanisme de décote et fait perdre l'attractivité pour un tel dispositif. En effet, comme le précise l'étude d'impact du projet de loi, « *cette obligation est de nature à rendre plus difficile le montage de projets urbains mixtes combinant logements, commerces et activités, notamment dans les zones où le besoin de logements est moindre et où les collectivités territoriales souhaitent développer de tels projets* » (Etude d'impact, page 42).

En outre, l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques conditionne la cession avec décote à l'engagement de livrer les logements dans un délai de cinq ans. Perçu comme trop contraignant et inadapté au calendrier de réalisation d'opérations complexes, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est déjà intervenue pour corriger ce dispositif. Les cessions de terrains s'inscrivant dans une opération d'aménagement de plus de cinq hectares ne sont plus encadrées par ce délai.

Enfin, le dispositif de la décote est applicable uniquement pour les ventes de terrains destinés à recevoir du logement social ou assimilé (logements financés en PLAI, PLUS, PLS, structures d'hébergement financées par l'État), des aires d'accueil des gens du voyage et des logements en accession sociale.

La loi ELAN instaure le mécanisme de décote pour les opérations s'inscrivant dans un PPA, tout en corrigeant ce dispositif.

Elle permet, dans le cadre du PPA, la cession par l'État de terrains en bloc à un établissement public de coopération intercommunale ou à l'opérateur désigné par le contrat. Ces cessions se font à l'amiable comme le précise le texte, c'est-à-dire de gré à gré sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en concurrence.

La loi ELAN instaure, par ailleurs, des mesures correctives au dispositif de décote :

- **Abaissement du seuil de surface de plancher consacré au logement :**

Pour inciter davantage les opérateurs à y avoir recours et faciliter les montages de projets urbains, le seuil de surface de plancher consacrée au logement à partir duquel la procédure de décote est applicable, est abaissé à 50 % (au lieu de 75 % dans le dispositif actuel).

- **Délai de réalisation de l'opération :**

Il s'agit d'ouvrir la possibilité de déroger au délai de réalisation des logements de cinq ans pour toutes les cessions avec décote, quelle que soit la surface de l'opération, après accord des ministres chargés du logement et du domaine.

- **Elargissement du dispositif au bail réel solidaire :**

Afin de diversifier l'offre de logements, le mécanisme de décote s'applique également aux cessions de terrains destinés à accueillir des logements en bail réel solidaire (BRS).

Foncière publique solidaire

 Art. 24 de la loi ELAN / art. L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales

Cet article contient des dispositions relatives à la Foncière publique solidaire (FPS) mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006.

La FPS a pour mission d'acquérir des actifs immobiliers appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics dans le cadre du mécanisme de décote instauré pour la réalisation de programmes de logements y compris sociaux. En supprimant le chapitre V de l'article L.3111-7 du code général des collectivités territoriales, la loi ELAN fait évoluer les missions de cette structure en supprimant les droits sur les cessions de foncier public dont bénéficie la Foncière publique solidaire.

Simplification et harmonisation de divers outils d'intervention foncières

 Art. 25 de la loi ELAN / art. L. 211-2 du code de l'urbanisme

Cet article simplifie et harmonise divers outils d'intervention foncière. Il étend notamment aux établissements publics territoriaux du Grand Paris la possibilité de créer des ZAD.

En outre, **par suite de l'adoption d'un amendement porté par l'USH**, cet article contient une disposition particulièrement intéressante pour les organismes Hlm en permettant l'exercice du **droit de préemption y compris sur des biens ou des droits non affectés à du logement**. Une commune peut désormais solliciter un organisme Hlm pour préempter par délégation un terrain à bâtir ou un local à usage commercial ayant vocation à un changement d'affectation pour devenir du logement.


Transfert d'office et gratuit de la propriété des voies privées ouvertes à la circulation : extension aux zones d'activités ou commerciales

 Art. 26 de la loi ELAN / art. L. 318-3 du code de l'urbanisme

L'article L.318-3 du code de l'urbanisme permet aux collectivités de se voir transférer, d'office et sans indemnité, la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations, sous réserve d'une enquête publique menée au préalable.

Le texte élargit ce dispositif aux zones d'activités ou commerciales.

Modification à la marge des modalités de création d'une association foncière urbaine

 Art. 27 de la loi ELAN / art. L. 322-3-2 et suivants du code de l'urbanisme

Préalablement à la création d'une association foncière urbaine, l'autorité administrative doit recueillir l'accord du conseil municipal sur l'opération lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé sur le territoire de la commune. Dans les autres cas, ou si l'association foncière urbaine est située à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national, l'autorité administrative recueille l'avis du conseil municipal.

Le texte prévoit désormais qu'il faut, en outre, obtenir l'accord préalable de l'assemblée délibérante compétente en cas de PLU communal ou intercommunal.



3/ Favoriser la transformation de bureaux en logements

Article 28 à article 33

Afin de soutenir la production de logements, la loi ELAN encourage la transformation des bureaux en logements en levant certains freins en matière de règles d'urbanisme et de construction. Un bonus de constructibilité est instauré pour inciter encore davantage les opérateurs à initier les opérations de réversibilité des bureaux en logements.

Instauration d'un bonus de constructibilité pour inciter à la transformation de bureaux en logements

📄 Art. 28 de la loi ELAN / art. L. 152-6 du code de l'urbanisme

Un nouveau bonus de constructibilité vient d'être instauré par le texte. Il vient s'ajouter à ceux déjà codifiés à l'article L.152-6 du code de l'urbanisme.

L'autorité compétente en matière de délivrance de permis de construire peut, par décision motivée dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du CCH pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30% du gabarit de l'immeuble existant. Initialement fixé à 10%, **le bonus a été réévalué à 30% par suite de l'adoption d'un amendement porté par l'USH.**

Cette mesure est d'application immédiate.

Expérimentation en matière d'hébergement temporaire reconduite

📄 Art. 29 de la loi ELAN

S'inspirant de l'expérimentation « *visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires* » prévue par l'article 101 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite MOLLE), est instaurée jusqu'au 31 décembre 2023 une nouvelle expérimentation pour permettre l'occupation de résidents temporaires de locaux vacants est instaurée.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions et modalités de cette disposition.

Création d'une nouvelle catégorie d'immeubles : Immeuble de Moyenne Hauteur (IMH)

📄 Art. 30 de la loi ELAN / art. L. 122-1 du CCH

La réglementation en matière de sécurité incendie diffère selon que l'immeuble concerné est ou non à usage d'habitation. La principale différence correspond à la limite de passage en immeuble de grande hauteur, qui est de 50 mètres pour l'habitation et de 28 mètres pour les autres bâtiments. Ainsi les immeubles de grande hauteur ont pu être définis selon des hauteurs différentes en fonction de l'usage principal retenu de l'immeuble.

Pour faciliter la réversibilité de bureaux en logements, la loi ELAN prévoit un rapprochement des exigences normatives s'appliquant aux immeubles entre 28 et 50 mètres.

Cette mesure est d'application immédiate. Les travaux sur des IMH doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat.

Classement en Immeuble de Grande Hauteur et détermination de la hauteur à prendre compte

📄 Art. 31 de la loi ELAN

En application de l'arrêté du 19 juin 2015 (modifiant le règlement de sécurité incendie du 31 janvier 1986), lorsque le dernier étage d'un immeuble comportait des duplex ou des triplex, le niveau de plancher souvent retenu par les



professionnels de l'immobilier pour apprécier s'il constituait un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) était le plancher bas du niveau d'entrée du logement.

Cependant, depuis un arrêt rendu le 6 décembre 2017, le Conseil d'Etat est venu préciser que la réglementation en matière de sécurité incendie en IGH s'applique en prenant en compte le plancher le plus haut du duplex ou triplex, faisant ainsi rentrer dans le champ des IGH des projets initialement conçus avec une réglementation en matière de sécurité incendie moins contraignante.

Cette décision ayant vocation à faire jurisprudence, la loi ELAN valide les projets ayant obtenu une autorisation d'urbanisme antérieurement à la promulgation de la loi. Ces derniers restent valides jusqu'à ce que de nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation viennent préciser le traitement de ces immeubles, ou au plus tard trois mois après la promulgation de la loi. Cet article protège ainsi de contestations les projets entrant dans ce cadre.

Les travaux sur des IGH doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat.



4/ Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme

Article 34 à article 63

La loi ELAN vise à simplifier certaines procédures d'urbanisme, jugées comme trop complexes pour la promotion des opérations immobilières, notamment pour ce qui relève de la planification urbaine. De nouvelles dispositions relatives à la loi Littoral ont également été intégrées à l'occasion des débats parlementaires.

Encadrer dans le temps la remise en vigueur des plans d'occupation des sols en cas d'annulation ou déclaration d'illégalité d'un plan local d'urbanisme

📄 Art. 34 de la loi ELAN / art. L. 174-6 du code de l'urbanisme

L'article L. 174-6 du code de l'urbanisme, issu de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt prévoit de remettre en vigueur des plans d'occupation des sols (POS), sans limite dans le temps, lorsqu'un plan local d'urbanisme (PLU) a été annulé ou déclaré illégal.

Cet article établit une exception au principe de caducité des POS fixé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « ALUR »).

Afin d'encourager les communes à élaborer et approuver un PLU rapidement, le texte prévoit donc de durcir les conditions de survivance d'un POS devenu caduc lequel ne serait remis en vigueur que pour une durée d'un an à compter de la date de l'annulation contentieuse ou de la déclaration d'illégalité du PLU.

Cette mesure est d'application immédiate.

Lutte contre l'étalement urbain

📄 Art. 38 de la loi ELAN / art. L. 101-2 et art L. 151-7 du code de l'urbanisme

Figurant désormais explicitement dans les objectifs généraux du code de l'urbanisme, la lutte contre l'étalement urbain doit guider l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme. Le texte intègre également la densification urbaine dans les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Cette mesure est d'application immédiate.

Espaces agricoles et forestiers

📄 Art. 39, 40 et 41 de la loi ELAN / art. L. 161-4 du code de l'urbanisme

Le texte rétablit la possibilité d'autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Cette mesure est d'application immédiate.

Loi Littoral

📄 Art. 42, 43, 44 et 45 de la loi ELAN / art. L.121-8 du code de l'urbanisme

Le texte supprime la notion de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » et autorise des constructions dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages (comblement des « dents creuses »). Par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées, il s'agit de permettre les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, conchylicoles ou forestières dans les zones littorales.



Simplifier la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme

📄 Art. 46 de la loi ELAN / Ordonnance dans les 18 mois de la promulgation de la loi ELAN

Le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance dans un délai de 18 mois à compter de la promulgation de la loi ELAN toute mesure de nature à limiter et simplifier les obligations de mise en compatibilité et de prise en compte pour les documents d'urbanisme. L'objectif est de réduire le nombre de documents de planification opposables aux schémas de cohérence territoriale (SCOT), aux plans locaux d'urbanisme (PLU), et aux cartes communales tout en améliorant la coordination des plans entre eux dans un rapport juridique unique relevant de la compatibilité.

Modification des documents du lotissement

📄 Art. 47, 48 et 49 de la loi ELAN / art. L. 442-9 et L. 442-14 du code de l'urbanisme

Les lotissements sont régis par un certain nombre de règles. Certains documents, notamment les cahiers des charges ne régissent que les rapports entre les colotis, d'autres revêtent un caractère réglementaire. La difficulté vient du fait que certains cahiers des charges peuvent ou non comporter des clauses de nature réglementaire. Se pose la question de la caducité des différentes règles contenues dans les cahiers des charges des lotissements.

L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les règles contenues dans le cahier des charges, s'il a été approuvé, ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme du délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document en tenant lieu (sont donc exclues les communes couvertes par une carte communale). Toutefois, les règles concernant les droits et obligations entre colotis continuent de s'appliquer. La troisième chambre civile de la Cour de cassation dans son arrêt du 15 mars 2018, n°17-13495 vient en effet de confirmer que le caractère contractuel de ces clauses fait obstacle à l'application de la caducité légale.

La difficulté d'interprétation tient au fait que certaines clauses non réglementaires du cahier des charges non approuvé peuvent disparaître à défaut de publication. Il s'agit des règles visées par le 5^e alinéa de l'article L 442-9 précité qui dispose que « *toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets au 26 mars 2019 si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier* ». La moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement, ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie est requise pour permettre une telle publication.

Compte tenu de la fragilité juridique ayant généré de multiples contentieux relatifs à la portée réglementaire ou non du cahier des charges de lotissement, ce 5^e alinéa est notamment supprimé, ce qui confirme le caractère réglementaire du cahier des charges. Une nouvelle rédaction de l'article L. 442-14 sécurise en outre la période de cristallisation des règles aux permis de construire des lots. Elles seront identiques à celles qui prévalent au moment de la délivrance du permis d'aménagement du lotissement et ce, pendant une durée de cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.


Simplification du régime juridique des schémas d'aménagement régional

📄 Art. 50 de la loi ELAN / Ordonnance dans les 12 mois de la promulgation de la loi ELAN

Le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance dans un délai de 12 mois à compter de la promulgation de la loi ELAN toute mesure de nature à actualiser, clarifier, simplifier et compléter le régime juridique des schémas d'aménagement régional prévus aux articles L.4433-7 à L.4433-11 du code général des collectivités territoriales (CGCT).



Transfert différé de la compétence habitat à la métropole du Grand Paris

 Art. 51 de la loi ELAN / art. 113 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

La compétence en matière de politique de l'habitat a été transférée au 1^{er} janvier 2017 à la métropole du Grand Paris, lui permettant ainsi d'engager la procédure d'élaboration du plan métropolitain d'habitat et d'hébergement (PMHH).

L'article L. 302-4-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que lorsque des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont créés par fusion, les dispositions des programmes locaux de l'habitat préexistants (PLH) demeurent applicables pendant une durée maximale de deux ans jusqu'à l'adoption d'un PLH couvrant l'ensemble du périmètre du nouvel EPCI.

La MGP n'ayant pas été créée par fusion d'EPCI, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour la période transitoire préalable à l'adoption du PMHH. Ainsi, à partir de 2017 et jusqu'à l'adoption du PMHH, aucun document cadre ne pourrait servir de référence pour fonder l'action des communes en matière de politique de l'habitat.

Dans l'attente du premier plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), les programmes locaux de l'habitat (PLH) approuvés au 31 décembre 2015 pourront transitoirement servir de PLH à la métropole du Grand Paris (MGP). Par ailleurs, à l'instar de la MGP, les établissements publics territoriaux (EPT) pourront confier, par convention, la réalisation ou le fonctionnement d'un équipement relevant de leurs attributions aux communes membres.

Règlement local de publicité

 Art. 52 et 53 de la loi ELAN / art. L. 581-14-1 du code de l'environnement

~~Ces dispositions concernent les règlements locaux de publicité (RLP).~~

~~Un règlement local de publicité (RLP) est un document de planification de l'affichage publicitaire sur le territoire communal ou intercommunal permettant d'adapter la réglementation nationale aux spécificités locales. En application de l'article L.581-14 du code de l'environnement, le RLP est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la métropole de Lyon ou, à défaut, la commune.~~


~~Les publicités et enseignes sont soumises à une réglementation protectrice de l'environnement et du cadre de vie. Toutefois, à travers l'élaboration d'un RLP, les communes (ou les établissements publics de coopération intercommunale) peuvent instaurer, dans des zones définies, des règles plus restrictives que la réglementation nationale.~~

~~En présence d'un RLP, le maire a la compétence pour instruire et délivrer les autorisations nécessaires à la mise en place des publicités et enseignes sur le territoire couvert par ce document de planification.~~

~~L'article 14 bis rend applicables aux RLP les aménagements prévus pour l'élaboration des PLU par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. L'article 14 ter instaure des aménagements dans le temps pour les RLP, à l'instar des PLU.~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

Stratégie foncière des territoires et plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de plan local de l'habitat

 Art. 54 de la loi ELAN / art. 102 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

L'article 102 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a notamment modifié les dispositions de l'article L. 302-1 du CCH portant sur le contenu des programmes locaux de l'habitat (PLH), afin de renforcer les stratégies foncières.

Les orientations du PLH et les actions correspondantes doivent prévoir et traduire une stratégie foncière. Le diagnostic du PLH comporte notamment une analyse des marchés fonciers. Ces dispositions, également applicables aux plans locaux de l'urbanisme valant PLH (PLUi-H), sont entrées en vigueur dès promulgation de la loi.



La mise en œuvre de telles stratégies foncières nécessite un délai pour les collectivités qui veulent élaborer un PLUi-H.

La loi ELAN propose donc de différer l'application de ces dispositions, pour les PLUi-H en cours d'élaboration ou de révision au moment de l'entrée en vigueur de la loi « Egalité citoyenneté », ayant fait l'objet d'un arrêt ou d'une approbation avant le 31 mars 2018, et ce, dans un délai de deux ans après avoir été rendus exécutoires ou de trois ans si cette mise en compatibilité nécessite de réviser le PLU.

Cette mesure est d'application immédiate.

Architecte des Bâtiments de France : modification de la portée de son avis pour certains projets

📖 Art. 56 de la loi ELAN / L. 632-2-1 du code de patrimoine

Dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), peut être amené à formuler un avis sur certaines opérations ou travaux situés notamment dans un périmètre protégé. Selon le cas de figure, l'avis peut être conforme ou simple. En cas d'avis simple, l'autorité qui accorde l'autorisation n'est pas liée par l'avis de l'ABF. Elle peut décider d'accorder une autorisation d'urbanisme sans devoir obligatoirement respecter l'avis de l'ABF. L'avis conforme, en revanche, est d'application obligatoire. L'autorité ne peut donc s'en affranchir que par un recours devant le préfet de Région.

Dans son avis, le Conseil d'Etat précise que « *la substitution d'un avis simple de l'architecte des bâtiments de France à l'avis conforme qu'il émet actuellement sur les projets d'installation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et sur les travaux destinés à remédier aux problèmes posés par l'habitat indigne, l'insalubrité et les immeubles menaçant ruine, dans les secteurs protégés au titre du patrimoine relève d'un arbitrage entre, d'une part, des exigences de protection du patrimoine historique et architectural et des sites et, d'autre part, des objectifs de déploiement des réseaux mobiles à très haut débit ainsi que des impératifs de sécurité et de salubrité publique* » (avis n°394435 du Conseil d'Etat du 29 mars 2018, page 8).

La loi ELAN prévoit de modifier la portée de l'avis de l'ABF. Cette modification est toutefois strictement limitée à certaines opérations qui, de par leur objet, nécessite de libérer le processus d'instruction et de délivrance des autorisations d'urbanisme.

- Opérations de traitement de l'habitat indigne dans les secteurs protégés par le patrimoine

L'objectif d'une telle mesure est de donner la priorité au traitement de la situation d'extrême dégradation de l'habitat.

Il peut donc s'agir des opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (Thirori) de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), et les opérations menées pour l'exécution de mesures prescrites pour les immeubles à usage d'habitation déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter.

Pour ces opérations spécifiques, la portée de l'avis de l'ABF est donc modifiée. De conforme, l'avis de l'ABF devient simple. L'avis ne s'impose donc plus à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme. Pour le reste, le processus d'instruction des autorisations d'urbanisme est inchangé.

La mesure s'applique aux demandes de l'autorisation prévue par les articles L. 621-32, L. 632- 1 et L. 632-2 du code du patrimoine, ainsi qu'aux demandes pour lesquelles cette autorisation est requise, qui sont déposées à compter du lendemain de la publication de la loi.



- Projets d'installation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile ou de diffusion du très haut débit par voie hertzienne

L'objectif de cette mesure est de faciliter et d'accélérer le déploiement de la téléphonie mobile sur l'ensemble du territoire.

Les projets d'installation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile, comprenant leurs supports et leurs locaux techniques, sont soumis à formalité préalable au titre du code de l'urbanisme. Cette formalité est fonction des caractéristiques du projet et de son lieu d'implantation. Une autorisation préalable délivrée au sens de l'article L. 632-2 du code du patrimoine doit être également obtenue pour les projets implantés dans un lieu particulièrement sensible. C'est dans ce cadre que l'ABF doit donner son accord (qualifié d'avis conforme) et peut décider de l'assortir de prescriptions. Dans ce cas, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme est dans une situation de compétence liée au terme de laquelle elle ne peut s'y opposer (sauf à engager une procédure de recours auprès du préfet de région).

Pour ces opérations spécifiques, la portée de l'avis de l'ABF est donc modifiée. De conforme, l'avis de l'ABF devient simple. L'avis ne s'impose donc plus à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme. Pour le reste, le processus d'instruction des autorisations d'urbanisme est inchangé.

L'application de la mesure nécessite un décret en Conseil d'État afin de modifier l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme pour assurer la cohérence avec le code du patrimoine.

Autorisations d'urbanisme : liste des pièces exigibles au titre de dossier de demande

📖 Art. 57 de la loi ELAN / art. L. 423-1 du code de l'urbanisme

La partie réglementaire du code de l'urbanisme prévoit une liste des pièces exigibles au titre du dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Aucune autre pièce que celles énumérées aux articles R. 431-5 et suivants ne peut être exigée par l'autorité compétente dans le cadre de l'instruction (article R.431-4 du code de l'urbanisme).

Toutefois, il est constaté en pratique que les services instructeurs exigent la remise de pièces complémentaires non prévues au titre du code de l'urbanisme (Etude d'impact de loi, page 99 : Rapport sur l'accélération de la délivrance des autorisations d'urbanisme (CGEDD, février 2017 – non publié à ce jour).

La loi ELAN donne une valeur législative à l'interdiction pour les services instructeurs de solliciter des pièces étrangères aux dispositions du code de l'urbanisme. La mesure vient limiter le pouvoir réglementaire.

L'article L. 423-1 du code de l'urbanisme est donc complété en ce sens. Le dossier ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du respect des règles d'urbanisme, ainsi que celles relevant notamment de la salubrité ou de la sécurité publique. Les pétitionnaires disposent ainsi d'une garantie contre les exigences parfois excessives de services instructeurs.

Le texte précise en outre qu'une demande de pièces complémentaires en dehors de celles qui sont régulièrement prévues ne peut avoir pour effet d'interrompre le délai d'instruction. Une demande ne peut pas empêcher l'obtention d'une autorisation tacite.

Cette mesure est d'application immédiate.

Dépôt successif de permis

📖 Art. 58 de la loi ELAN / art. L. 424-5 du code de l'urbanisme

L'article du L. 424-5 du code de l'urbanisme est lui aussi complété pour prévoir que le dépôt successif de permis (ou de déclarations préalables) sur une même unité foncière ne nécessite pas l'obligation de demander le retrait des autorisations précédemment délivrées. Autrement dit, le texte permet désormais le dépôt des demandes de permis sur un même terrain, sans que le dépôt du second dossier exige le retrait de la première demande, ni n'emporte son retrait implicite.



La jurisprudence admet déjà la possibilité dans certains cas particuliers d'une pluralité de permis sur une même unité foncière répondant ainsi à la complexité des montages immobiliers contemporains faisant de plus en plus appel à des partenariats entre différents opérateurs (CE, 16 janvier 2002, Mme Portelli c/ commune de St-Leu-la-Forêt).

La loi ELAN vient toutefois préciser deux points. Tout d'abord, l'existence d'une autorisation exécutoire sur un terrain n'empêche pas le dépôt d'une autre demande. Ensuite, la délivrance de cette seconde autorisation supprime la première, sans devoir nécessiter le retrait de la première demande.

Même si le texte ne reconnaît pas clairement la possibilité d'avoir plusieurs autorisations sur une même unité foncière, une telle mesure d'application immédiate est de nature à faciliter les opérations complexes.

Sursis à statuer et certificat d'urbanisme

📖 Art. 59 de la loi ELAN / art. L. 410-1 du code de l'urbanisme

L'article L.410-1 du code de l'urbanisme est clarifié pour permettre de prévoir au stade du certificat d'urbanisme les motifs qui justifient au regard de l'état d'avancement des études d'opposer la mesure de sauvegarde prévue à l'article L. 424-1.

Cette mesure est d'application immédiate.

Articulation avec le régime des autorisations environnementales uniques

📖 Art. 60 de la loi ELAN / art. L. 425-14 du code de l'urbanisme

Lorsqu'un projet est soumis à autorisation environnementale unique, l'autorisation d'urbanisme ne peut être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation environnementale.

Cette mesure est d'application immédiate.

Dématérialisation de l'instruction

📖 Art. 62 de la loi ELAN / art. L. 423-2 du code de l'urbanisme

En application de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés. Pour les demandes d'autorisations d'urbanisme (DAU), la saisine par voie électronique entrera en vigueur le 8 novembre 2018. Or, l'objectif poursuivi est de parvenir à dématérialiser le dépôt de la demande mais également toute la chaîne de l'instruction du dossier.

Ainsi à compter du 1er janvier 2022, les communes dont le nombre d'habitants de plus de 3 500 habitants disposeront d'une téléprocédure spécifique pour recevoir et instruire les demandes d'autorisations d'urbanisme. Cette obligation concerne environ 3000 communes qui regroupent 42 millions d'habitants, soit 67 % de la population totale (étude d'impact de la loi, page 105). La disposition entrera en vigueur le 1er janvier 2022.

Le texte consacre par ailleurs le recours à un prestataire privé pour assurer les missions liées à l'instruction du permis ou de la déclaration. En 2017, le tribunal administratif de Lyon a considéré qu'aucune disposition n'interdit à une collectivité d'avoir recours à un prestataire extérieur pour assurer des missions bien délimitées dès lors que celles-ci ne sont pas constitutives de l'instruction proprement dite. En effet, si les dispositions des articles R. 410-5 et R. 423-15 du code de l'urbanisme limitent les personnes à qui peuvent être confiés les actes d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et déclarations préalables, elles n'interdisent pas aux autorités administratives de confier l'examen et l'instruction de ces dossiers à des prestataires privés dans la mesure où elles conservent la compétence en ce qui concerne les actes d'instruction (TA, Lyon, 4 mai 2017, n°1409329).



L'article 62 précise donc que l'autorité conserve la compétence de signature des actes d'instruction. Ces prestataires privés ne peuvent pas se voir confier des missions qui les exposeraient à un intérêt privé de nature à influencer, ou paraître influencer, l'exercice indépendant, impartial et objectif de leurs fonctions. Leurs missions s'exercent sous la responsabilité de l'autorité administrative, laquelle peut ne pas suivre la proposition du ou des prestataires. Le coût de la mission confiée à un prestataire extérieur ne doit pas être imputé aux demandeurs. Les modalités d'application de cette disposition sont précisées par un décret en Conseil d'État.

5/ Simplifier l'acte de construire

Article 63 à article 80

De nouvelles dispositions relatives au champ d'application de l'assurance obligatoire ont été introduites à l'occasion des débats parlementaires.

Simplifier l'acte de construire

 Art. 64 de la loi ELAN /art. L. 111-7-1 du CCH

Ce sont les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des obligations d'accessibilité lesquelles ont constituées parfois des freins et des contraintes en matière d'innovation et de réalisation de nombreux projets immobiliers ainsi que la nécessité de prendre en compte l'évolution des besoins des occupants d'un logement compte tenu du vieillissement de la population et l'évolution des structures familiales qui sont à l'origine de l'assouplissement des règles relatives à l'accessibilité.

La loi ELAN introduit la possibilité de construire des logements évolutifs ou réversibles, accessibles en grande partie et pouvant être rendus totalement accessibles, sur demande, par des travaux assez simples. Seulement 20 % au moins des logements, d'un immeuble devront être entièrement accessibles et adaptés aux handicaps. Au 80% des logements restant, la notion d'évolutivité doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie.

Est considéré comme étant évolutif tout logement dans les bâtiments d'habitation collectifs répondant aux caractéristiques suivantes : une personne en situation de handicap doit pouvoir accéder au logement, se rendre par un cheminement accessible dans le séjour et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles, et en ressortir. La mise en accessibilité des pièces composant l'unité de vie du logement devra être réalisable ultérieurement par des travaux simples.

Ce texte prévoit des modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles ; à la construction de logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur ; à la construction de logements locatifs sociaux édifiés et gérés par les organismes et les sociétés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du CCH, ainsi que les modalités selon lesquelles ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité des logements évolutifs en vue de leur occupation par des personnes handicapées, notamment les modalités techniques de réalisation des travaux simples de mise en accessibilité. Ces travaux doivent être exécutés dans un délai raisonnable et sont à la charge financière des bailleurs, sans préjudice des éventuelles aides que ces derniers peuvent recevoir pour ces travaux.

Cette disposition prévoit également des modalités particulières applicables à la construction de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, ainsi que les exigences relatives aux prestations que ces logements doivent fournir aux personnes handicapées. Ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'État dans le département, après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.

Dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remettra au Parlement un rapport évaluant l'application des mesures prévues à l'article 64 de loi ELAN.

Faciliter l'accès aux logements accessibles aux personnes souffrant d'un handicap

 Art. 64, III de la loi ELAN / art. L. 441-1 du CCH

L'attribution des logements locatifs sociaux prend en compte la situation des personnes handicapées et doit faciliter leur accès à des logements adaptés. La notion de « logements adaptés » couvre les logements *effectivement accessibles* et les logements *appelés à évoluer vers plus d'accessibilité*.

Travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapées

📖 Art 64, V de la loi ELAN / art. 7 de la loi du 6 juillet 1989

Dans le cadre de la demande de travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pouvant être réalisés par le locataire et à ses frais (article 7 de la loi du 6 juillet 1989), le bailleur dispose dorénavant d'un délai de réponse de deux mois (au lieu de quatre). Pour mémoire, l'absence de réponse dans le délai précité vaut acceptation des travaux par le bailleur.

Habilitation à légiférer par voie d'ordonnance en matière de CCMI

📖 Art. 65 du PJJ ELAN / ordonnance dans les 6 mois de la promulgation de la loi ELAN

La loi ELAN habilite le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi visant à adapter le régime applicable au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan lorsque le constructeur assure la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier d'éléments préfabriqués pour réaliser l'ouvrage. Un projet de loi de ratification sera déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Contrats de construction de maison individuelle (CCMI) : renforcement des sanctions pénales en cas de non-respect des dispositions d'ordre public

📖 Art. 78 de la loi ELAN / art. L 241-8 du CCH

Les dispositions pénales venant sanctionner les manquements aux obligations en matière de contrat de construction de maison individuelle (CCMI) sont modifiées : l'amende encourue passe de 37 500 euros à 300 000 euros, en l'absence de conclusion d'un contrat conforme aux prescriptions légales ou sans garantie de livraison.

Assurances obligatoires et dommages aux existants

📖 Art. 66 de la loi ELAN / art. L. 243-1-1 du CCH

~~Alors qu'initialement la loi ELAN ne prévoyait pas de traiter la question assurantielle, cette mesure concerne le champ d'application de l'assurance obligatoire pour tous les constructeurs et assimilés.~~

~~La loi ELAN prévoit que les assurances obligatoires ne sont pas applicables et ne garantissent pas les dommages aux existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.~~

~~La mesure ne concerne que les ouvrages installés sur un existant. Elle ne vise pas l'installation d'un équipement sur un existant de sorte que la récente extension jurisprudentielle de la garantie décennale aux éléments d'équipements installés sur l'existant n'est pas remise en cause.~~

~~En effet, depuis un arrêt rendu le 15 juin 2017, confirmé ensuite par quatre autres décisions, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation affirme que l'installation d'un élément d'équipement dissociable sur un bâti existant relève de la garantie décennale lorsque cette installation rend l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination. L'installation d'un insert et même d'un revêtement de sol peut engager la responsabilité décennale de l'installateur si, par suite de cette installation, l'ouvrage dans son ensemble, est impropre à sa destination.~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil Constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

La préfabrication

📖 Art. 67 de la loi ELAN / art. L. 111-1-1 du CCH

Cette disposition vise à accélérer l'acte de bâtir en levant les freins au développement de la conception et de la réalisation de bâtiments préfabriqués en France et notamment, en donnant une définition de la préfabrication. La

préfabrication consiste à concevoir et réaliser un ouvrage à partir d'éléments préfabriqués assemblés, installés et mis en œuvre sur le chantier. Ces éléments préfabriqués font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert de la construction et peuvent intégrer l'isolation et les réserves pour les réseaux divers. Ils sont produits sur un site qui peut être soit une usine ou un atelier, soit une installation temporaire jouxtant le chantier.

Etude géotechnique

 Art. 68 de la loi ELAN / art. L. 112-18 à 112-25 et L. 231-2 du CCH

La loi ELAN renvoie au pouvoir réglementaire le soin de définir les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle impose au vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible. Cette étude devra être annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude sera annexée au cahier des charges. Elle devra rester annexée au titre de propriété du terrain et suivre les mutations successives de celui-ci.

En revanche, les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application de la présente loi.

La loi ELAN impose aux maîtres d'ouvrage avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, de transmettre l'étude géotechnique aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil (art. L. 112-22 du CCH).

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Les contrats doivent préciser que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (art. L. 112-22 du CCH).

Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (art. L. 112-23 du CCH).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation. (art. L. 112-23 du CCH).


Lorsqu'elles ont été réalisées, l'étude géotechnique préalable et l'étude géotechnique sont annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives de celui-ci (art. L. 112-24 du CCH).

En cas de vente de l'ouvrage, elles sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ; en cas de vente publique, elles sont annexées au cahier des charges. Il en va de même, le cas échéant, de l'étude géotechnique préalable (art. L. 112-24 du CCH).

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application de la présente disposition. Ce décret précise notamment : les modalités de définition des zones ; le contenu et la durée de validité des études géotechniques ; les contrats entrant dans le champ d'application des mêmes articles L. 112-22 et L. 112-23 qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions desdits articles L. 112-22 et L. 112-23. »

Elle modifie aussi le contenu du contrat de maison individuelle avec fourniture de plan, indiquant que la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire doivent comporter : – tous les travaux d'adaptation au sol, notamment, le cas échéant, ceux rendus nécessaires par l'étude géotechnique mentionnée aux articles L. 112-22 et L. 112-23 précités, dont une copie est annexée au contrat ; – les raccordements aux réseaux divers et ; – tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble (art. L. 231-2).

Marchés de conception-réalisation

 Art. 69, II et II de la loi ELAN / art. 33 de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics / art. 18 de la loi MOP n°85-704 du 12 juillet 1985

La loi ELAN pérennise la dérogation des organismes Hlm de recourir sans condition au marché de conception-réalisation lorsqu'ils réalisent des logements locatifs aidés par l'Etat.

Cette dérogation a en effet fait ses preuves en matière de rapport qualité/coût et de réduction des délais de construction.

La CAO des offices publics de l'habitat

 Article 69, III de la loi ELAN / article L. 1414-2 du CGCT

La loi ELAN aligne les règles relatives à la CAO des OPH sur celles des organismes privés Hlm. Désormais, les OPH sont libres de déterminer les modalités de la composition de leur CAO ainsi que son fonctionnement.

Politique d'aide aux logements

 Art. 70 de la loi ELAN / art. L. 301-1 du CCH

La loi ELAN élargit la politique d'aide au logement en y intégrant la rénovation énergétique. Désormais, la politique d'aide au logement aura pour objet également de favoriser la rénovation énergétique des bâtiments.

Individualisation des frais de chauffage

 Art. 71 de la loi ELAN / art. L. 241-9 du code de l'énergie

Le champ d'application de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage est précisé : elle concerne tout immeuble collectif « d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage » ; le secteur tertiaire est ainsi exclu.

L'obligation d'individualisation est étendue aux centrales de froid.

Le texte précise les dispositifs qui doivent être mis en place pour satisfaire à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage ou de refroidissement. Outre des installations permettant de déterminer la quantité de chaleur ou de froid, il est possible de poser des installations qui permettent de « réguler » les fluides. Le texte renvoie au pouvoir réglementaire le soin de préciser les « caractéristiques techniques et les fonctionnalités » de ces installations.

Par ailleurs, les cas de dérogation à l'obligation d'individualisation sont adaptés. Notamment, il n'est plus fait référence à la dérogation tenant au coût excessif « résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage » ; reprenant la terminologie de la directive 2012/27/UE du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique, le texte se réfère désormais au coût excessif « au regard des économies attendues ».

Enfin, le texte prévoit les modalités d'un recours à des répartiteurs de frais de chauffage : « lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuel sont utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à chaque radiateur, à moins que l'installation de tels répartiteurs ne soit ni rentable ni techniquement possible. Dans ces cas, d'autres

méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées. »

Un décret en Conseil d'Etat précisera le cadre de mise en place de ces méthodes.

Observatoire des diagnostics immobiliers

 Art. 72 de la loi ELAN / art. L. 134-4 à L. 134-8 du CCH et art. 1334-14 du code de la santé

~~Cette disposition prévoit la mise à disposition du public par l'observatoire des diagnostics de performance énergétique à compter du 1^{er} janvier 2020.~~

~~Elle crée également un Observatoire des diagnostics immobiliers afin de faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des bâtiments.~~

~~Elle prévoit que la personne qui établit les diagnostics et celle qui procède au contrôle transmettent ces documents à l'Observatoire des diagnostics immobiliers. En parallèle, elle supprime, à compter du 1^{er} janvier 2020, l'obligation issue de l'article L. 134-4-2 du CCH pour les personnes qui établissent les diagnostics de performance énergétique de les transmettre à des fins d'études statistiques, d'évaluation et d'amélioration méthodologique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.~~

~~Ces données ne peuvent pas être utilisées à des fins commerciales. D'ailleurs, pour garantir la protection de ces données, la loi ELAN prévoit qu'un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, en détermine les modalités d'application.~~

~~Cet article impose également aux organismes réalisant les repérages et les opérations de contrôle de communiquer les informations nécessaires à l'état du parc immobilier et les informations nécessaires à la gestion des risques à l'Observatoire des diagnostics immobiliers (art. 1334-14 du code de la santé) à compter du 1^{er} janvier 2020.~~

~~Enfin, elle impose à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie de transmettre à l'observatoire l'ensemble des données collectées au titre de l'article L. 134-4-1 du même code avant le 31 décembre 2019.~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil Constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

 Art. 73 de la loi ELAN / art. L. 142-1 du CCH

~~La loi ELAN précise que le centre scientifique et technique du bâtiment apporte son concours à l'État, ses opérateurs, ses établissements publics ainsi qu'aux collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics dans leurs activités de définition, mise en œuvre et évaluation de leurs politiques publiques et actions en matière de construction, d'habitat et de ville durable.~~

~~A ce titre, il accompagne l'ensemble de la filière du bâtiment et de la ville pour leurs transitions numérique et environnementale, notamment par le développement, l'exploitation et la mise à disposition d'outils numériques ou de bases de données ainsi que procède ou fait procéder à des recherches scientifiques et techniques en matière de construction, d'habitat et de ville durable.~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil Constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

Pouvoir préfectoral d'interdiction d'appareils de chauffage polluants

 Art. 74 de la loi ELAN / art. L. 222-6 du Code de l'environnement

La loi ELAN prévoit que le représentant de l'Etat dans le département peut interdire, dans le cadre d'un plan de protection de l'atmosphère, l'utilisation des appareils de chauffage contribuant fortement aux émissions de polluants atmosphériques.

Vente en l'état futur d'achèvement et travaux réalisés par l'acquéreur

 Art. 75 de la loi ELAN / art. L.261-11 et L.261-15 du CCH

La vente en l'état futur d'achèvement est un contrat entre d'une part, un vendeur qui s'engage à construire ou à faire construire un immeuble et d'autre part, un acquéreur qui s'engage à en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Ce contrat de vente opère un transfert de propriété de l'immeuble ou d'une partie d'immeuble entre le vendeur et l'acquéreur au fur et à mesure de sa construction.

La loi ELAN modifie les articles L. 261-11 et L. 261-15 du CCH afin de permettre au vendeur et à l'acquéreur de se mettre d'accord sur certains travaux de finition ou d'installation d'équipements sanitaires pour lesquels l'acquéreur décide de s'en réserver la réalisation. La liste des travaux concernés est laissée à la libre appréciation des parties pour autant qu'il s'agisse de travaux de finition (peinture par exemple) ou d'installation d'équipements sanitaires (blocs de cuisines, etc.). Toutefois, un décret en Conseil d'Etat doit être pris afin de préciser les conditions d'application de cette nouvelle disposition, notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution.

Le contrat préliminaire qui peut précéder l'acte de vente, prévoit dans ce cas une clause relative aux travaux dont l'acquéreur se réserve les travaux, en assortissant cette possibilité de la faculté pour l'acquéreur de revenir sur sa décision obligeant le vendeur d'exécuter les travaux dans les conditions de prix fixées par anticipation dans le contrat préliminaire. Dans ce cas, le contrat préliminaire précise le prix du local réservé (avec le coût des travaux réservés) et le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux réservés.

L'acte de vente ensuite conclu devant notaire devra préciser les travaux que le vendeur réalisera lui-même.

Inscrit au code de la construction et de l'habitation, le champ d'application de cette mesure concerne la vente en l'état futur d'achèvement du secteur protégé, c'est-à-dire aux opérations de vente d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation. Relevant des dispositions générales de l'article 1601-3 du code civil, les opérations réalisées dans le secteur libre (immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial ou professionnel) sont exclues de ce dispositif.

Compte tenu des difficultés qu'une telle mesure soulève en matière de responsabilité entre le vendeur et l'acquéreur, le projet de texte a évolué et précise désormais que la charge financière des travaux de finition s'accompagne de la responsabilité de l'acquéreur. L'objectif est de faire obstacle au développement du travail illégal. Les travaux sont donc soumis aux garanties légales ce qui n'est pas sans soulever quelques difficultés. En effet, la question de la date d'achèvement des travaux permettant de faire partir les délais légaux pour le déclenchement des garanties légales reste posée.

En outre, la mesure soulève une difficulté juridique au regard d'un revirement de jurisprudence qui s'est opéré depuis 2016. **Il est établi que les éléments d'équipement installés sur un ouvrage existant relèvent désormais de la responsabilité décennale dès lors qu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.**

Par exemple :

- Pompe à chaleur en remplacement du système de chauffage existant (Cass. 3ème civ., 7 avril 2016),
- Insert dans une maison d'habitation (Cass. 3ème civ., 20 avril 2017),
- Pompe à chaleur (Cass. 3ème civ., 15 juin 2017),
- Revêtement de sol souple (Cass. 3ème civ.; 29 juin 2017),

- Insert ayant provoqué un incendie (Cass. 3ème civ., 14 septembre 2017),
- Cheminée à foyer fermé ayant provoqué un incendie (Cas. 3ème civ., 26 octobre 2017).
-

Les conséquences de l'extension de la responsabilité décennale sont importantes en matière d'assurance obligatoire :


- **l'installateur d'éléments d'équipement, parce qu'il peut voir sa responsabilité décennale recherchée, doit désormais être couvert par une assurance de responsabilité décennale** (article L. 241-1 du code des assurances)
- **le client acquéreur devra, de son côté, souscrire une assurance dommages-ouvrage** comme le prescrit l'article L.242-1 du code des assurances.

La position confirmée par la Cour de cassation risque d'emporter des conséquences extrêmement dommageables pour tous ceux qui ne s'estiment pas être redevables de la garantie RC décennale obligatoire, puisque ne procédant qu'à l'installation d'un élément d'équipement, dissociable ou non, sur un existant.

L'articulation de ces conséquences avec l'article 75 de la loi oblige chaque acquéreur à faire réaliser par son propre prestataire des travaux d'équipements ou de finition et à s'assurer en dommages-ouvrage.

Les notaires seront attentifs à cette situation lors de la conclusion des actes de manière à couvrir leur responsabilité au titre de leur devoir de conseil.

Vente en l'état futur d'achèvement : la garantie financière d'achèvement

 Art. 75 de la loi ELAN / art. L. 261-10- 1, L. 261-11, L. 261-15 et L. 262-7 du CCH

Le régime de la garantie financière d'achèvement applicable aux vendeurs non organismes Hlm est complétée : l'acquéreur, notamment un organisme Hlm, qui achète en VEFA des logements, peut la mettre en œuvre, en cas de défaillance financière du vendeur, caractérisée par une absence de disposition de fonds permettant l'achèvement.

Un **administrateur ad hoc** peut être désigné, par ordonnance sur requête, à l'initiative du garant financier qui en assume la rémunération.

Cet administrateur a les pouvoirs du maître de l'ouvrage et réalise les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Il est réputé constructeur au sens de l'article 1792-1 du code civil et dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L 241-2 du code des assurances.

En cas de mise en œuvre de la garantie d'achèvement, seul le garant financier peut exiger de l'acquéreur le paiement du solde du prix de vente, y compris lorsque le vendeur fait l'objet d'une procédure de difficultés des entreprises (sauvegarde, redressement, liquidation judiciaire).

Ces nouvelles dispositions sont également applicables à la garantie d'achèvement dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (art. L 262-7 du CCH).

Les organismes Hlm ne doivent pas justifier d'une telle garantie financière lorsqu'ils vendent en VEFA des logements, car ils bénéficient de la garantie de la Société de Garantie des organismes Hlm - SGA (cf/ Articles L. 453-3 et R. 261-24-1 du CCH).

En revanche, les sociétés (SCI par exemple) dont ils sont associés, qui réalisent des opérations d'accession à la propriété, doivent fournir une garantie régie par les dispositions de l'article L 261-10-1 du CCH.

Par ailleurs, lorsqu'ils acquièrent en VEFA des logements, leur vendeur doit justifier de cette garantie financière d'achèvement qui pourra donc donner lieu à la désignation d'un administrateur ad hoc.

Vente en l'état futur d'achèvement et acquéreurs professionnels : maintien du secteur protégé

Aux termes de l'arbitrage opéré par la Commission Mixte Paritaire entre le texte voté par l'Assemblée et celui du Sénat sur la loi ELAN, il a été finalement décidé de maintenir le cadre et le régime juridique du secteur protégé en VEFA défini par l'article L. 261-10 du CCH lequel instaure des règles d'ordre public assurant la protection de l'acquéreur en VEFA qu'il soit un professionnel ou un consommateur. Ce qui est conforme à la position défendue par l'USH qui souhaitait le maintien pour les organismes Hlm de ce cadre protecteur pour leurs acquisitions en VEFA. Par amendement, il avait été en effet envisagé de soustraire du régime protecteur du secteur protégé de la VEFA les professionnels et de ne le maintenir qu'au profit des seuls consommateurs. Ce faisant, les organismes Hlm, en qualité d'acquéreurs en VEFA, auraient été soustraits du bénéfice de ce régime de protection lequel impose

le respect de dispositions particulières (échancier des paiements, garantie d'achèvement, etc.) sous peine de nullité du contrat et de sanctions pénales.

Marchés privés

 ~~Art. 76 de la loi ELAN / art. L. 111-3-2 du code de la construction et de l'habitation~~

~~La loi ELAN porte le montant de 100 000 € HT à 300 000 € HT en dessous duquel les marchés privés de bâtiment portant sur des travaux et prestations de service réalisés en cotraitance doivent comporter, à peine de nullité, certaines mentions : identité du maître d'ouvrage et des contraintes, détail de la nature et du prix des travaux ou prestations de service à réaliser par chaque cotraitant, mention de l'existence ou non de la solidarité juridique des cotraitants envers le maître d'ouvrage, nom et mission du mandataire commun des cotraitants.~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil Constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

Contrôle des constructions et exercice du droit de visite : allongement du délai

 Art. 77 de la loi ELAN / art. L.151-1 et suivants du CCH

L'article L. 461-1 du code de l'urbanisme permet au préfet, à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, ainsi qu'aux agents assermentés et commissionnés pour constater les infractions au code de l'urbanisme, un « droit de visite » des constructions et de communication des documents techniques se rapportant à celles-ci. Ce droit leur permet d'accéder aux constructions en cours de réalisation et jusqu'au terme d'un délai de trois ans suivant leur achèvement afin de procéder aux vérifications.

La rédaction nouvelle de l'article clarifie et précise le droit applicable aux opérations de contrôle de la conformité aux dispositions du code de l'urbanisme des constructions, aménagements, installations et travaux. Il prévoit notamment un allongement du délai dans lequel le droit de visite peut s'exercer qui se trouve majoré de trois à six ans après l'achèvement des travaux, pour correspondre au délai de prescription de l'action publique en matière de délit.

Cette mesure est d'application immédiate.

Protection de l'acquéreur immobilier : mention lisible et compréhensible du délai de rétractation ou de réflexion sous peine d'amende

 Art. 78 de la loi ELAN / art. L. 271-1 du CCH

Les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion doivent figurer «de manière lisible et compréhensible » dans les actes de vente, sous peine d'une amende administrative d'un montant maximum de 3 000 euros pour une personne physique et de 15 000 euros pour une personne morale.

Extension des pouvoirs des enquêteurs de la DGCCRF et renforcement des sanctions pour non-respect des règles applicables aux contrats de construction de maison individuelle

 Art. 78 de la loi ELAN / art. L.511-7 du CCH

L'article L. 511-7 du CCH habilite les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) à rechercher et à constater les infractions et manquements aux dispositions protectrices de l'acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation, existant ou à construire.

Il s'agit notamment du délai de rétractation de dix jours et de la procédure à respecter (article L. 271-1 du CCH). Par ailleurs, l'article L. 241-8 du CCH prévoit une sanction pour infraction à l'obligation de conclure un contrat écrit de construction de maison individuelle. Cette infraction est punie de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 37 500 euros, ou de l'une des deux peines seulement. Elle n'est, en l'état du droit, pas dans le champ du contrôle exercé par la DGCCRF.

La loi étend les pouvoirs des enquêteurs de la DGCCRF en matière de protection de l'acquéreur immobilier, renforce la sanction du manquement à l'obligation de conclure un contrat de construction d'une maison individuelle en faisant passer l'amende encourue à 300 000 euros et exige une mention particulière dans l'acte de vente relative au délai de rétractation.

Lotissement et rallongement du délai de rétractation pour l'acquéreur d'un lot

 Art. 79 de la loi ELAN / art. L. 442-8 du code de l'urbanisme

A compter de la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La loi prévoit que la promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter, au lieu de sept comme l'article L. 442-8 du code de l'urbanisme le prévoit. D'application immédiate, cette mesure harmonise le délai de rétractation de 7 jours prévus par le code de l'urbanisme avec le délai de 10 jours retenu par le code de la construction et de l'habitation lors de l'acquisition immobilière en fixant le délai de 10 jours comme un délai commun.



6/ Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme

📄 Art. 80 de la loi ELAN / art. L. 442-14 ; L. 600-1-2 ; L. 600-3 ; L. 600-5 ; L. 600-5-1 ; L. 600-5-2 ; L. 600-7 ; L. 600-8, L.610-1 et L. 612-12-1 nouveaux du code de l'urbanisme

La loi ELAN a pour objet de favoriser la construction de logements. Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme et lutter contre les recours abusifs sont autant de leviers qui permettent de garantir l'atteinte d'un tel objectif.

La proportion de permis de construire faisant l'objet d'un recours reste relativement faible avec un pourcentage oscillant entre 1.2 et 1.6%, ce qui représente entre 11 694 et 15 592 permis bloqués (Etude d'impact, page 154). Toutefois, l'existence d'un seul recours peut bloquer une opération de construction d'un programme d'ensemble de plusieurs centaines de logements. En effet, même si le permis de construire demeure exécutoire, les pétitionnaires refusent souvent d'engager les travaux compte tenu du risque financier en cas d'annulation du permis de construire. Ainsi, l'incertitude qui pèse sur le devenir du permis dont la légalité est contestée devant le juge paralyse toute utilisation effective, le transfert de propriété étant lui-même impossible, car subordonné la plupart du temps à l'existence d'une autorisation devenue définitive (c'est-à-dire purgée de tout recours).

En outre, le délai moyen de jugement en première instance des recours contre les permis de construire est de 23 mois. Le délai oscille en appel entre 16 à 18 mois. Il est de l'ordre de 14 mois en cassation. La durée moyenne des recours contre les autorisations d'occupation des sols reste donc longue, toutes les instances confondues (source : rapport de la mission d'inspection des juridictions administrative (MIJA), 2015). Au-delà du recours en lui-même, l'incertitude sur la date de jugement pèse sur la décision des opérateurs immobiliers et aboutit souvent à un blocage des constructions. Compte tenu de ce contexte, les requérants ont donc tout intérêt de faire perdurer la procédure, en distillant au fur et à mesure de l'instruction différents moyens et ce, jusqu'au prononcé de la clôture définitive par le juge. Ces manœuvres dilatoires, souvent constatées, constituent un frein à l'acte de construire.

C'est ainsi que depuis de nombreuses années, le contentieux de l'urbanisme fait l'objet de mesures afin d'améliorer la sécurité juridique des pétitionnaires tout en garantissant le droit au recours. Le droit au recours étant légitime et constitutionnellement reconnu (CC, 21 janvier 1994, Loi portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction n°93-335 DC sur l'équilibre entre le développement de la construction et le droit au recours), la recherche d'un équilibre entre le droit au recours et la conduite d'opération, bien souvent paralysée par des procédures contentieuses longues, a fait l'objet de travaux juridiques conséquents dont certains ont pu faire évoluer le contentieux d'urbanisme, sans pour autant, le transformer en un contentieux spécifique.

Depuis plus de vingt ans, le contentieux de l'urbanisme suscite donc l'intérêt du législateur et du pouvoir réglementaire.

En 1992, le rapport du Conseil d'Etat « *L'urbanisme : pour un droit plus efficace* » entendait répondre à la nécessité d'améliorer la sécurité juridique des pétitionnaires. L'obligation de notification des recours dirigés contre les autorisations d'urbanisme ou la limitation de la possibilité d'invoquer par voie d'exception un vice de forme ou de procédure affectant un plan d'occupation des sols, introduites par la loi n° 94-112 du 9 février 1994, dite « loi Bosson », portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction sont directement issues de ce rapport.

Le rapport du groupe de travail présidé par Philippe Pelletier, « *Propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme* », remis en janvier 2005, a poursuivi le travail en le recentrant sur le traitement des recours contentieux (avec notamment la faculté donnée au juge administratif de prononcer des annulations partielles des autorisations d'urbanisme).

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite « loi SRU » a poursuivi ces nouvelles orientations. A été instaurée à l'article L 600-4-1 du code de l'urbanisme l'obligation pour les juges de statuer sur tous les moyens susceptibles de fonder une annulation d'un acte relevant du droit de l'urbanisme.

Enfin le groupe de travail présidé par le Président Labetoulle en 2013, « *Construction et droit au recours : pour un meilleur équilibre* », a préconisé d'importantes mesures intégralement reprises dans l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme, décret n° 2013-879 du 1er octobre 2013 relatif au contentieux



de l'urbanisme et, par la suite, loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron » :

- Clarification des règles de l'intérêt pour agir,
- Introduction d'une procédure de cristallisation des moyens,
- Organisation d'un mécanisme de régularisation en cours d'instance,
- Possibilité pour le défendeur à l'instance de former des conclusions indemnitaires reconventionnelles en cas de recours abusif,
- Encadrement du régime des transactions par lesquelles il est mis fin à l'instance,
- Recentrage de l'action en démolition sur son objet premier,
- Suppression d'un échelon de jugement pour certains projets de construction de logements.

Ces évolutions législatives et réglementaires permettant d'accélérer le traitement des contentieux ont eu pour effet d'améliorer la gestion des dossiers avec un pilotage plus fin par les juridictions administratives des stocks et une meilleure maîtrise des délais de jugement, sans pour autant avoir un effet remarquable sur la diminution des délais de jugements, notamment pour ce qui concerne les juridictions les plus encombrées, à savoir les tribunaux administratifs de Toulon, Marseille, Montpellier, Lyon, Grenoble, Versailles et Rennes (Rapport MAUGUE, page 4).

C'est à la fois dans le prolongement de ces travaux et dans ce contexte de volonté d'améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme, qu'une lettre de mission a été confiée le 9 août 2017 par le ministre de la Cohésion des territoires à Mme Christine MAUGUE, conseillère d'Etat.

Sous sa direction, un groupe de travail associant magistrats, juristes, associations et professionnels du secteur, **y compris des organismes HLM**, a été chargé de procéder à l'automne 2017 au recensement et à l'évaluation des dispositions existantes en termes de lutte contre les recours abusifs et de faire des propositions pour améliorer le traitement des contentieux en matière d'urbanisme. Remis le 11 janvier 2018 au ministre de la Cohésion des territoires, le rapport intitulé « *Propositions pour un contentieux des autorisations d'urbanisme plus rapide et plus efficace* » aboutit à 23 mesures d'ores et déjà assorties de propositions rédactionnelles de dispositions législatives ou réglementaires.

Réduction des délais de jugement des recours contre les autorisations d'urbanisme, consolidation des autorisations existantes, accroissement de la stabilité juridique des constructions achevées, amélioration de la sanction contre les recours abusifs, tels sont les grands principes de ce rapport qui est venu enrichir la réflexion menée autour de la nouvelle réforme de l'urbanisme attendue dans le cadre de la loi ELAN, dans un calendrier parallèle au déroulement des différentes conférences de consensus du Sénat qui ont précédé l'élaboration de loi.

Les dispositions de l'article 80 répondent aux pistes d'amélioration suivantes :

- Sécuriser les autorisations d'urbanisme existantes,
- Limiter les recours abusifs,
- Accroître la stabilité juridique des constructions achevées.

Sécuriser les autorisations d'urbanisme existantes

Mesure : limitation des effets de certaines annulations des documents d'urbanisme [art. L. 612-12 du code de l'urbanisme]

En application de l'article L. 600-12 du code de l'urbanisme, l'annulation ou la déclaration d'illégalité, d'un document d'urbanisme ont pour effet de rendre immédiatement applicable le document d'urbanisme antérieur.

La loi entend limiter l'impact de l'illégalité des documents d'urbanisme sur les autorisations d'urbanisme.

L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT), d'un plan local d'urbanisme (PLU), d'un document tenant lieu ou d'une carte communale n'a plus d'incidence sur la légalité des autorisations d'urbanisme pour autant que l'annulation ou la déclaration d'illégalité repose sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicable au projet. Ce nouveau dispositif permet d'éviter de faire application des règles généralement obsolètes du document d'urbanisme antérieur.

Ce dispositif n'est pas applicable aux décisions de refus ou d'opposition à déclaration préalable.

Mesure : cristallisation des règles en lotissement [art. L. 442-14 du code de l'urbanisme]

L'annulation totale ou partielle ou la déclaration d'illégalité d'un SCOT, d'un PLU, d'un document tenant lieu ou d'une carte communale est sans incidence sur les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement lorsque l'annulation



est étrangère au droit des sols dans la zone du lotissement, même si cela conduit à remettre en vigueur les règles d'urbanisme antérieures.

Mesure : motivation par le juge d'une annulation partielle ou d'un sursis à statuer [art. L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme]

Les articles L. 600-5 et L. 600-5-1 permettent actuellement au juge administratif, d'une part, d'annuler partiellement une autorisation si un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé (L. 600-5), et, d'autre part, de sursoir à statuer si une illégalité affectant un acte peut être régularisée (L. 600-5-1).

Il s'agit d'inciter à l'usage de tel mécanisme de régularisation en obligeant désormais le juge à motiver sa décision de refus de prononcer une annulation partielle ou un sursis à statuer. La mise en œuvre de ce mécanisme est étendue aux déclarations préalables et devient possible même après l'achèvement des travaux.

Mesure : limitation à la possibilité d'exercer un recours contre un permis modificatif [art. L.600-5-2 du code de l'urbanisme]

Il est également prévu que les autorisations de construire modificatives ne puissent être contestées que dans le cadre de l'instance contre le permis initial, ce qui permettra d'éviter la multiplication des instances.

Lutter contre les recours abusifs

Mesure : encadrement du référé suspension [art. L. 600-3 du code de l'urbanisme]

En l'état, le dépôt d'une requête en référé suspension à l'encontre d'une autorisation de construire n'est encadré dans aucun délai. Le requérant doit avoir préalablement déposé une requête en annulation. Outre l'existence d'un doute sérieux sur la légalité, seul le critère d'urgence doit être satisfait, se traduisant par des travaux en cours ou sur le point de commencer. A la différence des instances au fond, un recours en référé est examiné par le juge dans les quelques semaines qui suivent le dépôt de la requête par le requérant soucieux de faire suspendre les travaux. Cependant, malgré le critère de l'urgence, rien ne fait obstacle à un dépôt tardif d'une requête en référé suspension ce qui fragilise encore davantage la situation d'un pétitionnaire qui aurait commencé l'exécution de travaux en dépit de l'existence d'une requête au fond.

La modification introduite à l'article L. 600-3 prévoit qu'un référé suspension ne puisse être déposé que dans le délai de cristallisation des moyens (défini par décret). L'encadrement du référé suspension dans un délai est d'inciter les requérants à systématiser le dépôt d'une requête en référé suspension induisant ainsi l'avantage pour le pétitionnaire d'obtenir à brève échéance une première tendance sur la légalité de la décision contestée, lui ouvrant ainsi la possibilité, en cas de vice, de procéder sans attendre à une régularisation.

Mesure : encadrement de l'intérêt à agir [art. L.600-1-1 et L. 600-1-2 du code de l'urbanisme]

S'agissant de la **recevabilité d'un recours d'une association**, l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme prévoit actuellement qu'elle ne peut contester une autorisation d'urbanisme qu'à la condition d'avoir déposé ses statuts avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. Désormais, la nouvelle rédaction issue de la loi ELAN impose que les statuts aient été déposés « *au moins un an avant* » l'affichage de la demande en mairie. En pratique, cela risque de limiter considérablement les recours opportunistes des associations de quartier ou de riverain dès lors qu'il est probable qu'ils n'aient pas connaissance d'un projet dans un délai aussi important avant la demande.

Concernant la **recevabilité des autres personnes**, l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme tel qu'issu de l'ordonnance n°2013-638 du 18 juillet 2013 clarifie et codifie à droit constant l'intérêt à agir des personnes privées contre un permis de construire, de démolir, ou d'aménager. La loi opère deux modifications.

La mesure a d'une part pour objet d'étendre l'article L. 600-1-2 à l'intégralité des décisions relatives à l'utilisation ou à l'occupation des sols, **y compris les déclarations préalables de travaux**. Le texte impose d'autre part de ne plus prendre en compte les nuisances de chantier pour l'appréciation de l'intérêt à agir, le texte exigeant dorénavant que ce soit « **le projet** » et non plus « *les travaux* » qui affectent le bien du requérant.

Dans le cadre du groupe de travail MAUGUE, diverses propositions des membres et des personnes auditionnées entendaient restreindre l'intérêt à agir des associations ou revenir à la présomption d'intérêt à agir du voisin immédiat reconnu par la jurisprudence. Elles ont été écartées en raison de l'atteinte substantielle au droit au recours.



Mesure : l'attribution de dommages et intérêts en cas de recours abusifs [art. L. 600-7 du code de l'urbanisme]

L'article L. 600-7 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'une action en dommages et intérêts au bénéficiaire de l'autorisation de construire à l'encontre du requérant auteur d'un recours « abusif », directement devant le juge administratif. Toutefois, le caractère « excessif » du préjudice est difficile à prouver de sorte qu'à ce stade les condamnations à verser des dommages et intérêts sont extrêmement rares et pour des sommes modiques. Le rapport de la mission permanente d'inspection des juridictions administratives du Conseil d'État rapporte le rejet d'environ 200 demandes de conclusions reconventionnelles pour dommages et intérêts sur une période comprise entre 2013 et 2015.

La mesure assouplit les conditions de mise en œuvre de l'article L.600-7 du code de l'urbanisme en supprimant l'exigence de démonstration du caractère excessif du préjudice subi et en limitant la présomption de recours légitime aux associations agréées.

Mesure : l'encadrement des transactions financières [art. L. 600-8 du code de l'urbanisme]

Les transactions conclues avec les associations ne pourront pas avoir pour contrepartie le versement d'une somme d'argent, ces dernières poursuivant des objectifs d'intérêt général et n'ayant donc pas vocation à se désister pour des contreparties financières. Le texte ménage toutefois une exception au profit des associations qui défendent leurs intérêts matériels propres.

Accroître la stabilité juridique des constructions achevées

Mesure : protéger les constructeurs de bonne foi de poursuites pénales victimes d'une annulation de permis [art. L. 610-1 du code de l'urbanisme]

Outre l'amélioration du traitement des contentieux, la loi ELAN entend consolider la situation juridique des constructions achevées. En effet, « *le sort des constructions achevées, même irrégulières, a une incidence évidente sur la perception par les constructeurs du risque s'attachant à la réalisation de travaux même en cas de contestation du permis* » (rapport MAUGUE, page 35).

S'inspirant directement des propositions du rapport MAUGUE, il s'agit notamment de protéger des poursuites pénales les constructeurs de bonne foi victimes d'une annulation de permis. En pratique, la réalisation par le constructeur de travaux conformes à un permis ou une autorisation de construire devenu définitif, mais qui s'avèreraient non conformes aux dispositions du PLU applicable au moment où ils sont exécutés ne pourrait constituer une infraction au droit de l'urbanisme, pénalement sanctionnée. Toutefois, il est exigé du constructeur qu'il soit de bonne foi, c'est-à-dire qu'il n'ait pas connaissance de l'absence de conformité de l'autorisation délivrée aux documents d'urbanisme.

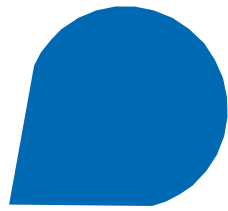
Les dispositions entrent en vigueur dès la promulgation de la loi.

A noter :

Dans le contexte de l'ouverture de l'examen du projet de loi ELAN en séance publique au Sénat, des premières mesures qui avaient été annoncées dans le rapport MAUGUE (Janvier 2018) ont été prises par décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018 portant modification du code de justice administrative et du code de l'urbanisme (JO 18 juillet 2018) :

- Cristallisation automatique des moyens deux mois après le premier mémoire en défense ;
- Fixation d'un délai de jugement à 10 mois pour les projets de logements collectifs ou lotissements.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux requêtes enregistrées à compter du **1er octobre 2018**.



PARTIE 2 :

Evolutions du secteur du logement social

1/ Restructuration du secteur

Article 81 à article 87

La restructuration du tissu des organismes fait l'objet du chapitre 1^{er} du titre II consacré aux évolutions du secteur du logement social.

L'intention des pouvoirs publics d'encourager le regroupement d'organismes part du constat d'une grande diversité d'acteurs avec un nombre de logements gérés relativement faible ainsi que de l'observation d'un mouvement régulier de concentration des mêmes organismes s'opérant soit par des fusions, soit par des rassemblements au sein de groupes existants.

La diminution du nombre d'organismes au rythme d'environ 1% par an en moyenne apparaît insuffisante pour les pouvoirs publics au regard de mutations importantes telles que la montée en puissance des intercommunalités dans la politique du logement, le rattachement des offices Hlm communaux aux EPCI et la création du groupe Action Logement.

L'objectif du Gouvernement d'amplifier ce mouvement de groupement des organismes, quelle que soit leur famille, s'appuie sur 3 enjeux :

- mutualiser les ressources devant permettre une meilleure utilisation des aides publiques là où les besoins l'exigent, grâce à la stratégie des groupes ;
- mutualiser les risques d'exploitation permettant la survie des organismes financièrement fragiles ;
- diminuer financièrement les coûts de gestion et bénéficier des compétences induites par les dynamiques au sein des groupes.

Il convient de dissiper toute ambiguïté sur la notion de regroupement attendue des pouvoirs publics qui va au-delà de la simple mutualisation de services auxiliaires sous la forme de GIE ou d'associations comme l'autorise la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 (art. L. 423-6 du CCH) ou de l'outil commun de gestion du parc social que constituait la société anonyme de coordination – dite SAC – créée par l'article 90 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat.

La loi nouvelle instaure des mécanismes contraignants sur les organismes Hlm afin de garantir la « consolidation du secteur » : seuil renforcé de viabilité, seuil d'appartenance à un groupe, obligations formelles du groupe, prérogatives des nouvelles sociétés de coordination, mise en demeure d'acquisition du patrimoine d'un organisme en vue de sa dissolution (art. 81 de la loi).

Des mesures similaires concernent les SEM qui ont reçu l'agrément pour l'activité de construction et de gestion de logements sociaux.

Mais le législateur a parallèlement introduit des dispositions visant à faciliter les opérations de fusion entre les diverses catégories d'organismes de logement social (art. 83 de la loi) et élargi la capacité des organismes à se procurer des sources de financement (art. 84 à 86 de loi).

1.1. Les nouveaux critères de viabilité des organismes Hlm

Article 81, I / art. L. 423-1 CCH

La loi impose de nouveaux critères de viabilité des organismes Hlm, à la fois quantitatifs et qualitatifs.

Critères quantitatifs

Les précédentes dispositions du CCH (art. L.423-1) autorisaient les dissolutions d'organismes Hlm détenant moins de 1.500 logements et n'ayant pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans.

Cette procédure n'a été utilisée qu'à quelques reprises par les pouvoirs publics.

Le critère alternatif d'un nombre minimal de 300 prêts accordés sur 10 ans est supprimé.

S'agissant de l'exigence d'une construction d'au moins 500 logements sur 10 ans, il ressort des travaux préparatoires que la notion de « construction » s'entend au sens de production, terme large recouvrant à la fois les opérations de construction et celles d'acquisition-amélioration (débat AN 2/06/2018).

On observe que l'exigence de construction par organisme d'un nombre minimal de logements sur 10 ans ne s'apprécie pas obligatoirement sur une durée se décomptant à l'entrée en vigueur de la loi mais aura pu se constater sur une période plus antérieure, sans autre précision, la disposition antérieure qui autorisait à décompter la période de dix ans jusqu'au 31 décembre 1961 ayant toutefois été supprimée.

Nouveau critère qualitatif

Vient désormais s'ajouter une condition d'inefficacité de l'organisme concerné qui devra être constatée, outre le non-respect des critères quantitatifs, pour légitimer une décision administrative de dissolution.

Précisément, il devra avoir été établi que l'organisme ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général et notamment de construction, aménagement, attribution et gestion de logements locatifs sociaux. Il appartient à l'ANCOLS de démontrer cette insuffisance sur le fondement de sa mission d'évaluation définie à l'article L.342-2, 1,2° du CCH.

Ce critère, qui ne figurait pas dans le projet de loi initial, a été ajouté sur l'avis du Conseil d'Etat en date du 23 mars 2018, aux termes duquel les seuls critères quantitatifs ne conduisent pas à un encadrement suffisant du pouvoir de dissolution d'office au regard des atteintes portées aux droits et principes constitutionnels que constituent le droit de propriété des organismes concernés, le principe de libre administration des collectivités locales auxquelles sont rattachés les OPH ainsi que le principe de liberté d'entreprendre bénéficiant aux sociétés Hlm.

En définitive, la décision de dissolution d'un organisme ne pourrait s'envisager que si le non-respect des trois critères cumulatifs est constaté :

- moins de 1.500 logements gérés,
- moins de 500 logements construits pendant dix ans,
- inefficacité de l'organisme dans ses missions.

Organismes Hlm non visés par ces critères quantitatifs et qualitatifs

Seuls les organismes Hlm sont concernés, à l'exclusion des organismes Hlm qui appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de la définition qu'en donne la loi ELAN.

Cette précision a également été ajoutée sur l'avis du Conseil d'Etat précité du 29 mars 2018.

Cas des SEM agréées pour l'activité de construction et de gestion de logements sociaux

Un dispositif identique a été instauré envers les SEM agréées (art. 81,II / art. L. 481-1-1 du CCH).

Le risque encouru par une SEM ainsi visée consiste en la perte de son agrément.

Toutefois, ce dispositif n'est pas applicable aux SEM qui appartiennent à un groupe d'organisme de logement social.

1.2. La procédure de dissolution des organismes non viables et non adossés à un groupe

En préalable à la décision administrative, le législateur instaure une forme de contradictoire dans cette procédure en ouvrant à l'organisme la faculté de présenter ses observations sur la décision de dissolution.

Quant à la mise en œuvre de la décision de dissolution, elle fait l'objet d'une procédure décrite en cinq nouveaux alinéas intégrés à l'article L. 423-1 par laquelle l'administration conserve l'initiative des opérations tant à l'égard de l'organisme concerné que des organismes Hlm ou des SEM qu'elle aura, le cas échéant, identifiés pour acquérir les logements de l'organisme défaillant.

A défaut de solution proposée par l'organisme lui-même, le ministre du logement met en demeure un organisme Hlm ou une SEM agréée d'acquérir tout ou partie des logements de l'organisme concerné.

Aucun délai minimum ou maximum de réalisation des opérations n'est prévu par la loi.

La validité de cette solution directive nécessite cependant le respect de plusieurs conditions au préalable :

- Le recueil de l'avis de la commission de péréquation et de réorganisation des organismes de logement social qui est placée auprès du conseil d'administration de la CGLLS. Il s'agit d'un avis simple auquel le ministre n'est pas tenu de se conformer.
- La vérification déjà opérée par l'ANCOLS de la qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la SEM acquéreur.
- L'implantation des logements à acquérir qui doit s'inscrire dans le champ de la compétence géographique de l'organisme ou de la SEM acquéreur.

Acquisition forcée des logements

La formulation impérative du texte ne laisse apparaître aucune faculté pour l'organisme Hlm ou la SEM mis en demeure de s'opposer à l'injonction de l'administration. La loi ne leur réserve de faculté d'opposition qu'au cas où l'opération viendrait accroître de plus de 20% le nombre de logements locatifs sociaux dont ils ont en charge la gestion.

Fixation forcée du prix d'acquisition

Les diverses méthodes d'évaluation qui sont utilisées en pratique (valeur vénale, valeur comptable, valeur d'exploitation notamment) peuvent conduire à de fortes disparités.

A défaut d'accord des parties sur le prix intervenu dans les six mois après la mise en demeure, la loi donne compétence au ministre pour en fixer le montant, après avis de la commission de péréquation et de réorganisation de la CGLLS.

Les éventuels litiges sur la fixation du prix devront être portés devant la juridiction administrative.

En toute hypothèse, il est prévu que les organismes Hlm ou les SEM mis en demeure d'acquiescer pourront bénéficier d'aides financières de la CGLLS.

Organismes Hlm non visés par cette procédure

Il s'agit des organismes Hlm qui ne répondent pas aux critères de viabilité mais satisfont par ailleurs à l'exigence d'appartenance à un groupe d'organismes de logement social.

Cas des SEM agréées pour l'activité de construction et de gestion de logements sociaux

Le dispositif est identique envers les SEM agréées qui ne répondent pas aux critères de viabilité et qui ne sont pas intégrées dans un groupe d'organismes de logement social.

Date de prise d'effet de ces dispositions

Les mesures de dissolution des organismes non viables pourraient juridiquement voir leur mise en œuvre s'effectuer à compter de l'entrée en vigueur de la loi ELAN.

1.3. L'obligation d'appartenance à un groupe d'organismes Hlm au 1^{er} janvier 2021

Les initiateurs de la loi ELAN ont poursuivi deux objectifs, l'un conduisant à accélérer le mouvement de consolidation spontanée entre les organismes, le second visant à étendre ce mouvement à l'ensemble des familles d'opérateurs du logement social y compris les offices publics de l'habitat, ainsi qu'à l'ensemble des territoires.

Cette consolidation forcée du secteur s'inscrit dans un calendrier resserré pour un résultat attendu dès le 1^{er} janvier 2021 qui concerne les organismes gérant moins de 12.000 logements.

Le décompte des logements devra s'opérer sur la base d'une définition partagée. A la proposition exprimée de se référer aux catégories de logements sociaux définies pour le quota imposé par la loi SRU et pour le calcul de rémunération du directeur général d'un OPH, les parlementaires ont exprimé le choix d'une définition qui fera l'objet d'un décret.

Le seuil de 12.000 logements gérés et ses exceptions (art. 81, I, 3 / art. L. 423-2 du CCH)

- La fixation de ce nombre a donné lieu à de multiples débats tant sur la pertinence d'un seuil que sur son niveau. La proposition de réserver aux préfets de région, sur avis des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement, la faculté de moduler à la baisse ce nombre afin de tenir compte des spécificités locales de l'offre et de la demande de logements sociaux n'a pas été retenue.
- Les exceptions à l'obligation d'appartenance à un groupe.
Ne sont pas tenus de s'adosser à un groupe les organismes qui gèrent moins de 12.000 logements et répondent à l'une des situations suivantes :
 - les organismes dont l'activité principale au cours des trois dernières années est l'accession sociale à la propriété et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ;
 - les organismes ayant leur siège dans un département dans lequel aucun organisme ou SEM agréée n'appartenant pas à un groupe, ni aucun groupe n'a son siège (il faut ici comprendre qu'aucune société à la tête d'un groupe d'organismes de logement social au sens de la loi ELAN n'y a son siège). Cette exonération a pour but de garantir l'ancrage d'au moins un organisme Hlm par département ;
 - les organismes dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à la Réunion, à Mayotte et en Corse.

Cas des SEM agréées qui gèrent moins de 12.000 logements sociaux

Elles devront également avoir rejoint dès le 1^{er} janvier 2021 un groupe d'organismes de logement social sauf à se trouver parmi les exceptions suivantes :

- l'activité relevant de leur agrément ne constitue pas leur activité principale et elles n'ont ni construit ni acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ;
- le chiffre d'affaires moyen sur trois ans de l'ensemble de leurs activités et de celles de leurs filiales, même non agréées, est supérieur à 40 millions d'euros ;
- leur siège social se situe dans un département dans lequel aucune autre SEM agréée ni aucun organisme Hlm, n'appartenant pas à un groupe, ni aucun groupe, n'a son siège.

Date de prise d'effet de ces dispositions

Les mesures imposant les regroupements d'organismes et de SEM agréées devront être satisfaites au 1^{er} janvier 2021.

Cas particulier des offices publics de l'habitat. Un délai supplémentaire de deux ans a cependant été accordé aux **OPH** qui se trouvent simultanément soumis à l'obligation de fusionner lorsqu'ils sont plusieurs offices à être rattachés à une collectivité locale, un EPCI, un EPT de la Métropole du Grand Paris ou la commune de Paris.

En matière de rattachement, la loi ELAN (art. 88, I.10°, h) introduit à effet du 1^{er} janvier 2021 un nouvel alinéa à l'article L.421-6 du CCH qui dispose qu'à l'exception de la métropole du Grand Paris,

- une collectivité territoriale,
- un établissement public de coopération intercommunale,
- un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris
- ou la commune de Paris

ne peuvent être la collectivité de rattachement de plusieurs OPH qui **gèrent chacun moins de 12 000** logements sociaux. Dans cette hypothèse, la loi ELAN prévoit qu'après mise en demeure, le préfet prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés qui **gèrent moins de 12 000 logements sociaux**.

Pour les OPH auxquels s'appliquent cette disposition nouvelle de l'article L.421-6, l'obligation effective de regroupement est reportée au 1^{er} janvier 2023.

Réciproquement, dès lors que ces OPH auront rejoint un groupe au 1^{er} janvier 2021, l'obligation de fusion ne sera applicable aux OPH concernés qu'au 1^{er} janvier 2023.

On rappellera que pour leur part, les OPH communaux se sont déjà vu imposer dans un passé récent (loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014) le rattachement auprès des intercommunalités ayant reçu la compétence en matière d'habitat.

Sanctions encourues par les organismes Hlm défaillants

Ils pourront être mis en demeure par le ministre du logement de prendre des mesures dont la nature diffère selon la nature juridique de l'organisme concerné et de sa capacité à intégrer un groupe :

- mise en demeure de faire procéder à la cession par ses actionnaires ou associés, selon le cas, de tout ou partie de leurs titres, à un ou plusieurs organismes Hlm ou SEM agréées ;
- mise en demeure de souscrire au moins une part sociale d'une société de coordination, nouvelle entité destinée à constituer une nouvelle forme de groupement dont les membres en définissent le capital ; contrairement au cas précédent, cette modalité intéresse les OPH qui ne disposent pas de capital ;

- mise en demeure de céder tout ou partie de leur patrimoine à un ou plusieurs organismes Hlm ou SEM agréées ; en l'absence d'adossement à un groupe de l'organisme concerné, cette sanction extrême conduira à sa disparition.

Intervention forcée d'organismes Hlm ou de SEM (art. 81, I, 3 / art. L. 423.2 du CCH)

Le ministre du logement dispose par ailleurs, à son appréciation, mais après avoir obtenu l'avis de la commission de péréquation et de réorganisation de la CGLLS, du pouvoir de mettre en demeure :

- soit un organisme Hlm,
- soit une SEM agréée,
 - d'acquérir tout ou partie des logements, ou tout ou partie du capital de l'organisme défaillant,
- soit une société de coordination et ses actionnaires de permettre à l'organisme de souscrire au moins une part de ladite société.

S'agissant de l'acquisition forcée, la loi restreint son objet aux logements appartenant à l'organisme défaillant, notion plus étroite que celle de patrimoine à laquelle recourt la loi à propos de la cession imposée.

Plusieurs conditions devront être satisfaites par l'acquéreur pour lui permettre de concrétiser l'opération :

- qualité de gestion technique et financière constatée par l'ANCOLS dans le cadre d'un contrôle ou d'une évaluation ;
- implantation des logements acquis dans le ressort géographique de compétence de l'acquéreur ;
- accroissement du parc locatif social de l'acquéreur limité à 20 %, sauf accord exprès de sa part.

Là encore, une aide financière de la CGLLS est susceptible d'être apportée à l'acquéreur et la procédure de fixation forcée du prix s'appliquera en cas de litige sur la fixation du prix non résolu dans les six mois de la mise en demeure d'acquérir.

Organismes Hlm non visés par cette procédure (art. 81, I, 3 / art. L. 423-2 du CCH)

Il s'agit des organismes dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à la Réunion, à Mayotte et en Corse.

Cas des SEM agréées pour l'activité de construction et de gestion de logements sociaux (art. 81, II et V / art. L. 481-1-2 nouveau du CCH)

Les SEM agréées qui gèrent moins de 12.000 logements sociaux et qui n'auront pas rejoint un groupe d'organismes de logement social au 1^{er} janvier 2021 encourent les mêmes sanctions que celles instaurées à l'encontre des organismes Hlm défaillants à l'exception de la cession des titres par les actionnaires à un organisme Hlm ou à une autre SEM agréée.

Faculté est également laissée au ministre du logement de mettre en demeure un ou plusieurs organismes Hlm ou SEM d'intervenir dans les mêmes conditions que celles décrites plus haut.

Ces sanctions ne s'appliquent pas aux SEM dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à la Réunion, à Mayotte et en Corse.

1.4. L'appui financier à la restructuration du secteur apporté par la CGLLS

 Art. 81 de la loi ELAN / art. L. 452-1, L. 452-2-1 et L. 452-2-1-1 (abrogé) du CCH

La Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) apporte un soutien destiné à accompagner les réorganisations, les fusions et les regroupements des trois familles d'opérateurs constituées des organismes Hlm, des SEM agréées et des organismes agréés pour exercer la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction et de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement au sens de l'article L. 365-2 du CCH.

Au sein de la CGLLS préexistait une commission dite de réorganisation des organismes outre laquelle la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 (art. 126) avait institué une commission dite de péréquation chargée – dans le cadre de la mise en œuvre des réductions de loyer de solidarité instaurées par la même loi de finances - de statuer sur les concours financiers destinés à accompagner les fusions et les regroupements des organismes Hlm et SEM agréées (art. L. 452-2-1-1 du CCH abrogé).

Nouvelle commission de péréquation et de réorganisation des organismes de logement locatif social

 Art. 81, VII et VIII de la loi ELAN / art. L. 452-1, L. 452-2-1 et L. 452-2-2-1 du CCH

La loi ELAN vient simplifier ce fonctionnement en fusionnant cette commission de péréquation avec la commission de réorganisation (art. L. 452-2-1 du CCH).

Cette nouvelle « commission de péréquation et de réorganisation des organismes de logement locatif social » se trouve placée auprès du conseil d'administration de la CGLLS. Elle est composée de représentants de l'Etat, de l'Union sociale pour l'habitat, de la fédération des entreprises publiques locales et des fédérations des organismes agréés qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage.

Elle aura la charge de statuer sur les concours financiers destinés à accompagner les réorganisations, les fusions et les regroupements des organismes Hlm, des organismes agréés qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage et des SEM agréées.

Se trouve également supprimée toute référence à la réduction de loyer de solidarité pour justifier l'octroi de ces concours financiers (art. L. 452-1, alinéa 3).

1.5. La reconnaissance législative des groupes d'organismes de logement social (art. 81 / L. 423-1-1 et L. 423-1-2 du CCH)

L'existence de diverses formes de regroupements d'organismes de logement social, constatée et commentée dès 2009 par la MILLOS trouve avec la loi ELAN à la fois une reconnaissance législative ainsi qu'une définition de ses modalités. Hormis les situations où le législateur l'a imposé, il ne s'agit pour les organismes que d'une faculté et la démarche de constitution d'un groupe ne doit être guidée que par la volonté d'améliorer l'efficacité de leur activité.

1.5.1. LE GROUPE AU SENS DU CODE DE COMMERCE

 Art. 81 de la loi ELAN / art. L. 423-1-1 (10)

La première modalité de regroupement définie à l'article 81 décrit la forme habituelle des groupes de sociétés au sens du code du commerce dans lesquels l'une d'elles contrôle, directement ou indirectement, les autres selon les critères définis par la loi commerciale. Il s'agira pour l'essentiel des situations suivantes définies à l'article L. 233-3 du code du commerce :

a) Le contrôle exercé par une seule entité

- L'organisme Hlm ou la SEM agréée ou une autre société dispose de la majorité des droits de vote dans les assemblées générales des autres entités du groupe, soit du fait de la fraction du capital qu'elle détient, directement ou indirectement, soit en vertu d'un accord conclu avec d'autres associés ou actionnaires.
- L'organisme Hlm ou la SEM agréée ou une autre société est actionnaire ou associé et dispose du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance.

Ce contrôle exercé par une seule entité sera présumé dès lors que les droits de vote dont elle dispose excédant 40% et que par ailleurs aucun autre associé ne détient une fraction supérieure à la sienne.

Là encore, le contrôle peut résulter de la détention directe d'une fraction du capital mais également de manière indirecte à travers des participations détenues par une ou des sociétés elles-mêmes contrôlées.

b) Le contrôle exercé conjointement par plusieurs entités

Il s'agit de la situation dans laquelle plusieurs entités du groupe réussiront par des actions concertées à déterminer en fait les décisions prises en assemblée générale de la société contrôlée.

Remarque :

Le groupe entendu au sens du code de commerce pourra comporter des sociétés n'ayant pas la qualité d'organismes Hlm, ces derniers devant toutefois être majoritaires. La loi confirme en outre que la fonction de tête de groupe pourra être occupée par une société non Hlm.

Ces caractéristiques distinguent fortement cette première catégorie de groupes capitalistiques d'une nouvelle forme de groupe d'organismes de logement social qui se regrouperont autour d'une société de coordination.

1.5.2. LE GROUPE CONSTITUE D'UNE SOCIÉTÉ DE COORDINATION ET DES DÉTENTEURS DE SON CAPITAL

 Art. 81 de la loi ELAN / art. L. 423-1-1 (2°) et art. L. 423-1-2

L'appellation de cette seconde forme de groupe d'organismes de logement social révèle une toute autre philosophie dans sa conception.

Quand bien même la société de coordination y apparaît au centre, la notion de contrôle vertical en est absente dès lors que ce sont les membres du groupe qui détiennent son capital.

Pour autant, les objectifs assignés par le législateur au plan de la restructuration du secteur font porter à cette forme de groupe des obligations identiques à celles pesant sur les groupes dits capitalistiques : orientations stratégiques, objectifs chiffrés sur les divers champs d'actions du service d'intérêt général. Afin d'assurer l'efficacité du dispositif, la loi confère à la société de coordination des pouvoirs et des responsabilités parfois exorbitants du droit commun qui seront analysés plus loin.

Qu'advient-il des anciennes sociétés anonymes de coordination (SAC) après la loi ELAN ?

Les SAC qui auront été agréées avant la date de promulgation de la loi ELAN restent régies par les dispositions des articles L. 423-1-1 à L. 423-1-3 du CCH dans leur rédaction antérieure à la loi ELAN. Elles continuent de bénéficier de l'exonération de l'impôt sur les sociétés et de la contribution économique territoriale.

Les caractéristiques juridiques de la nouvelle société de coordination

Forme juridique

C'est une société qui peut prendre, soit la forme d'une société anonyme du sens qu'en donne le code de commerce, soit celle d'une société anonyme coopérative au capital variable régie notamment par la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Statut Hlm

 Art. 88 de la loi ELAN / art. L. 411-2 du CCH

La nouvelle société de coordination entre dans la catégorie des organismes Hlm définie à l'article L. 411-2 du CCH et à ce titre, doit recevoir l'agrément de l'autorité administrative comme toute société d'habitations à loyer modéré (art. L. 422-5 du CCH).

Sa dénomination sociale devra comporter obligatoirement les mots « société de coordination ».

Actionnaires

- La détention du capital de la société n'est en principe ouverte qu'à des organismes agréés :
 - les organismes Hlm (art. L. 411-2 du CCH),
 - les SEM de construction et de gestion de logements sociaux (art. L. 421-1 du CCH),
 - les organismes qui exercent les activités de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction emphytéotique ou de bail à réhabilitation (art. L. 365-2 du CCH).
- Dans le cadre des travaux parlementaires, l'ouverture du capital a, à titre dérogatoire, été permise en faveur des entreprises publiques locales dans une logique de diversification de l'offre territoriale intégrant l'ensemble des acteurs économiques de service public adossés aux collectivités territoriales.

Ainsi, pourront détenir une fraction du capital de la société de coordination, dans la limite de 50% :

- des sociétés d'économie mixte locales (art. L. 1521-1 du CGCT) ;
- des sociétés publiques locales dont le capital est entièrement détenu par les collectivités locales ou leurs groupements (art. L. 1531-1 du CGCT) ;
- des sociétés d'économie mixte à opération unique dont les collectivités ou leurs groupements détiennent au moins 34% du capital et 34 % des voix, avec, pour les opérateurs économiques, une part de capital d'au moins 15% (art. 1541-1 du CGCT).

L'ouverture du capital de la société de coordination à ces sociétés pose la question du champ d'intervention des entités composant le groupe qui risque de s'écarter des activités relevant du service d'intérêt économique général définies à l'article L. 411-2 du CCH (objet étranger au logement social).

Or les exonérations dont bénéficient les organismes Hlm s'agissant de l'impôt sur les sociétés (art. 207,1. 4° du CGI) et, dans une moindre mesure de la contribution économique territoriale (art. 1461, 2° du CGI), sont liées à l'exercice d'activités relevant du service économique d'intérêt général.

Régime fiscal

Cf. paragraphe « Statut d'organisme Hlm et la définition du service d'intérêt général » dans la Partie 2.

Gouvernance

- Bien que **les collectivités locales et leurs groupements** ne figurent pas parmi les associés ou actionnaires, la loi ELAN assure leur représentation à l'assemblée générale ainsi qu'au conseil d'administration ou au conseil de surveillance lorsque la société est dotée d'un directoire.

Les modalités de leur représentation seront précisées par les statuts de la société dont les clauses-types feront l'objet d'un décret en Conseil d'Etat.

Pourront ainsi participer à la gouvernance de la société de coordination :

- les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat,
- la commune de Paris,
- la métropole de Lyon,
- la métropole d'Aix-Marseille-Provence,
- les départements,
- les régions,
- les communes,

pour les territoires sur lesquels les organismes membres possèdent des logements.

L'étendue de la représentation est comparable à celle en vigueur dans les sociétés anonymes Hlm hormis celles des communes qui a été ajoutée dans la société de coordination.

- **Les représentants des locataires** des logements appartenant aux organismes membres du groupe siègent au conseil d'administration, ou au conseil de surveillance, selon le cas. Les règles électorales les concernant sont celles en vigueur définies à l'article L. 422-2-1 (3°) du CCH.
- Afin de permettre la représentation effective des collectivités territoriales et des locataires concernés, il est dérogé au nombre maximum des membres : leur nombre pourra excéder de quatre le nombre d'administrateurs ou de membres du conseil de surveillance fixé aux articles L. 225-17 et L. 225-69 du code de commerce.
- Enfin, s'agissant de la **représentation des agents publics** faisant partie du personnel d'un ou plusieurs organismes constitutifs d'une société de coordination, s'ils sont représentés par les mêmes instances représentatives du personnel que les salariés de droit privé, ils doivent pouvoir l'être également au niveau du périmètre retenu pour la mise en place des instances du groupe. Cette exigence doit s'appliquer quelle que soit la nature des organismes composant le groupe.

Objet social

La loi ELAN impose à la société de coordination la réalisation d'un certain nombre de missions ainsi que des actions directives à caractère parfois coercitif envers les membres de son groupe.

A cet égard, le législateur a pris soin d'écarter les collectivités territoriales et leurs groupements du champ d'action imparti à la société de coordination.

Les missions obligatoires constitutives de l'objet de la société de coordination :

1. Elaborer le cadre stratégique patrimonial du groupe à partir du plan stratégique de patrimoine de chaque organisme du groupe : il convient de souligner le caractère « ascendant » de la démarche qui vient illustrer la notion de groupe « inversé », propre à la société de coordination dont le capital est détenu par les actionnaires,
2. Elaborer le cadre stratégique d'utilité sociale qui définit notamment les engagements à l'échelle du groupe en matière de service rendu aux locataires,
3. Définir la politique technique des membres du groupe,
4. Définir et mettre en œuvre une politique d'achat de biens et de services, hors investissement immobiliers, nécessaires à l'exercice par les membres de leurs activités,
5. Développer une unité identitaire des membres et définir des moyens communs de communication notamment par la création d'une licence de marques et signes distinctifs,
6. Organiser la mise à disposition des ressources disponibles nécessaires à la mise en œuvre de ces missions, des prêts et avances seront consentis à cet effet et des conventions seront conclues pour accroître la capacité d'investissement des membres,
7. Appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions,
8. Prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière :
 - du groupe,
 - de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements.

A noter :

La responsabilité qui pèse sur la tête de groupe en ce domaine trouve sa contrepartie dans les pouvoirs contraignants qui lui sont confiés.

Le législateur a décrit plusieurs catégories de mesures qui vont de l'arbitrage sur les investissements à la décision conduisant à la disparition d'un organisme défaillant :

- décider notamment d'interdire ou de limiter la distribution du résultat ou la réalisation d'un investissement,
- mettre en demeure un organisme de présenter des mesures qu'il s'engage à prendre afin de remédier à ses difficultés financières dans un délai raisonnable,
- à défaut de rétablissement de la situation, décider la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ou par fusion avec un autre organisme du groupe ; cette prérogative devra pouvoir s'exercer sans qu'il puisse être fait valoir des dispositions légales contraires ou des stipulations contractuelles s'y opposant. Seul préalable requis : la société de coordination devra avoir consulté les organes dirigeants de l'organisme concerné.

Compte tenu de la gravité de la mesure de cession forcée du patrimoine qui pourra s'imposer y compris aux organismes non Hlm du groupe tels que les SEM agréées ou les organismes de maîtrise d'ouvrage agréés, en cas de défaillance de leur part, le législateur a restreint la mesure aux seuls logements locatifs conventionnés qu'ils détiennent. L'atteinte au droit de propriété paraît ainsi légitimée au titre du service d'intérêt général auquel se rattache cette catégorie de logements.

Il convient, par ailleurs, de souligner que l'exigence de soutenabilité financière posée par la loi n'entraîne pas d'obligation de solidarité au sens juridique entre les membres du groupe contrairement aux membres d'un GIE.

9. Assurer le contrôle de gestion des membres du groupe, établir et publier les comptes combinés et porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation des membres du groupe.

On précisera qu'en l'absence de consolidation des comptes au sein d'un groupe constitué par la société de coordination et les détenteurs de son capital, il s'agira pour celle-ci de combiner ses comptes avec ceux des membres du groupe.

Selon l'étude d'impact du projet de loi, l'organisation du contrôle de gestion comme de la politique technique par les groupes seront des facteurs importants d'optimisation de la gestion de leurs membres (étude d'impact du projet de loi du 3 avril 2018, page 169).

Il est évident que la gouvernance du groupe devra s'organiser selon des modalités assurant une forme de contrôle et un véritable reporting vers la tête du groupe que constitue la société de coordination, tout en préservant l'autonomie juridique des entités.

Précisons que la société de coordination dispose d'un représentant dans les conseils d'administration ou de surveillance, selon le cas, de chacun des organismes détenteurs de son capital. L'administrateur la représentant ne dispose pas cependant de voix délibérante.

Les missions facultatives de la société de coordination :

Outre ces missions obligatoires que le législateur a assignées à la société de coordination, ses membres ont la faculté d'élargir son objet dans le but de réaliser tout ou partie des actions suivantes :

1. Mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses membres.

Au-delà des dimensions stratégiques et d'animation du groupe, la société de coordination pourra remplir une fonction d'appui dans le cadre de ce qui est couramment appelé « fonctions support » à l'image des structures de moyens qui fonctionnent sous le régime du GIE ou de l'association et dont l'existence juridique a été instaurée par la loi dite Warsmann n°2011-525 du 17 mai 2011 en faveur des organismes de logement social (art. L. 423-6 du CCH).

A cet égard, la loi ELAN autorise expressément la facturation de redevances ou de cotisations aux membres des groupes en contreparties des avantages procurés (art. L.423-1-1 du CCH).

Cela étant, rien ne paraît empêcher la tête de groupe d'initier si besoin la création d'un GIE ou d'une association dédiée aux « fonctions supports » au profit de ses membres.

2. Assister, comme prestataire de services, les organismes Hlm et SEM agréées, membres du groupe, dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent.

On retrouve ici la disposition qui figure dans l'objet social des SAC sous le régime antérieur à la loi ELAN, avec un champ de prestations élargi aux SEM agréées.

3. Assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses actionnaires ou associés, selon le cas, organismes Hlm ou SEM agréées ainsi que pour le compte des sociétés de construction constituées notamment pour la vente ou l'accession à la propriété et dont ces organismes Hlm ou SEM agréées sont associés.
4. Réaliser, pour le compte de ses membres et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits les projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation qui sont nécessaires. Pour les cessions d'immeubles attachées à ces réalisations, les dispositions légales (art. L. 443-14 du CCH) relatives aux aliénations de patrimoine des organismes Hlm autres que celles de logements ne sont pas applicables.

Dans le même cadre et après accord de la ou les collectivités territoriales concernées ou le cas échéant de leurs groupements, exercer certaines des compétences énumérées au quatrième alinéa et suivants de l'article L. 422-2 du CCH et qui sont communes aux OPH et aux sociétés anonymes Hlm.

Cependant, l'extension de l'objet de la société à ces compétences reste conditionnée à l'obtention préalable d'un agrément de l'autorité administrative tel que visé à l'article L. 422-5 du CCH.

Ces compétences figurent également dans l'objet social des SAC sous le régime antérieur à la loi ELAN.

1.5.3. LA FACULTE D'APPARTENANCE A PLUSIEURS GROUPES

Les travaux parlementaires ont abouti à interdire aux organismes agréés membres de la société de coordination (organismes Hlm, SEM agréées, organismes de maîtrise d'ouvrage agréés) d'appartenir simultanément à plusieurs sociétés de coordination.

L'appartenance simultanée à plusieurs groupes capitalistiques étant juridiquement impossible, a été débattue la question de l'intérêt pour un organisme d'appartenir à la fois à un groupe capitalistique et à une société de coordination.

Face à l'argument exprimé par le Gouvernement d'une double appartenance offrant aux opérateurs locaux de renforcer la société de coordination qu'ils auront constituée sur un territoire en établissant un partenariat avec un groupe de bailleurs déjà constitué, il a été avancé le risque de contradiction entre les stratégies de part et d'autre, ainsi qu'une complexité de fonctionnement, au détriment de l'efficacité pour les organismes.

En toute hypothèse, le texte définitif laisse la faculté à une société filiale d'un groupe capitalistique de venir participer à une société de coordination.

1.5.4. LES OBLIGATIONS COMMUNES AUX GROUPES D'ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

La loi ELAN énonce des obligations juridiques ainsi que des outils d'ordre stratégique qui doivent permettre d'assurer la structuration des groupes de logement social.

D'autres contraintes et particularités des groupes n'apparaissent pas dans la loi mais devront bien entendu être prises en compte par les dirigeants des entités devant se regrouper.

Informé au préalable les locataires avant la constitution d'un groupe

Par souci de transparence et d'information envers les locataires des organismes fondateurs d'une société de coordination ou d'un groupe de sociétés au sens du code de commerce, le législateur leur impose désormais l'envoi d'un courrier informant l'ensemble des locataires de leur décision.

Elaborer un cadre stratégique patrimonial commun à l'ensemble des organismes qui constituent ce groupe

Ce document définit les orientations générales et les grands objectifs chiffrés pour la politique patrimoniale en s'appuyant sur le plan stratégique de patrimoine de chaque organisme du groupe dont l'objet et le contenu sont définis à l'article L. 411-9 du CCH.

Elaborer un cadre stratégique d'utilité sociale commun à l'ensemble des organismes qui constituent le groupe

Pour mémoire, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 avait imposé aux groupes d'organismes Hlm détenant plus de 100.000 logements la définition d'un cadre stratégique commun à leurs sociétés, préalablement à la conclusion des conventions d'utilité sociale (art. L. 445-1, alinéa 4 du CCH).

La loi ELAN supprime cette mesure et impose à tous les groupes, quelle que soit leur taille, d'élaborer un cadre stratégique d'utilité sociale qui définit, à l'échelle de l'ensemble des organismes du groupe, des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur :

- la qualité du service rendu aux locataires,
- la politique patrimoniale,
- la gestion sociale,
- la concertation locative avec les locataires,
- le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accession à la propriété.

Gérer par l'intermédiaire des membres du groupe au moins 12.000 logements

Le seuil de 12.000 logements qui doit être atteint en faisant masse des diverses entités constitutives du groupe comporte deux exceptions :

- le groupe est l'unique groupe dans le département dont la « tête » y a domicilié son siège social ;
- le groupe comporte au moins deux SEM agréées et réalise un chiffre d'affaires consolidé moyen sur trois ans supérieur à 40 millions d'euros pour l'ensemble des activités des sociétés qui le composent ou dans lesquelles le groupe ou les sociétés détiennent des participations majoritaires, y compris les activités des SEM ne relevant pas de leur agrément.

Les moyens permettant de financer le fonctionnement des groupes d'organismes de logement social

La loi ELAN autorise expressément les groupes, quelle que soit leur forme, à facturer des redevances ou des cotisations aux membres du groupe en contrepartie des avantages qui leur sont procurés (art. 423-1-1 du CCH).

S'agissant des groupes constitués avec la société de coordination, cette faculté devient obligation et l'appel de cotisations nécessaires à l'accomplissement des missions de la tête du groupe est impérative pour cette dernière (art. L. 423-1-1 du CCH).

Aperçu des particularités juridiques rencontrées dans les groupes d'organismes de logement social

Les multiples modalités de coopération entre organismes publics et/ou privés en charge d'un service d'intérêt économique général conduisent à une certaine vigilance en raison des diverses réglementations applicables. Les dis-

positions de la loi ELAN relative aux groupes n'en traitant pas, on citera pour mémoire les contraintes juridiques qui sont les plus fréquemment rencontrées dans le fonctionnement des groupes :

- caractère auxiliaire du GIE, à l'égard de ses membres,
- existence de moyens propres pour tout organisme de logement social agréé, qu'il soit regroupé ou non, afin d'assurer ses mission et une certaine autonomie de décision,
- dispositif des conventions réglementées, de contrôle et prévention des conflits d'intérêts,
- encadrement des conventions de mise à disposition de personnel,
- règles de mise en concurrence et critères d'exonération dans le cadre de la quasi-régie (ou « in house ») et de la coopération public-public dite « horizontale ».

1.6. Les opérations de fusion et les transmissions de patrimoine Hlm

 Art. 83 de la loi ELAN / art. L. 411-2-1 et art. L. 421-9 du CCH

Les nouvelles dispositions de la loi ELAN en la matière traduisent la volonté du Gouvernement d'élargir les possibilités de fusion entre les différentes catégories de bailleurs sociaux.

- La transmission de patrimoine entre les SEM agréées et des sociétés anonymes Hlm, par voie de fusion ou de scission, a été rendue possible par la loi ALUR du 24 mars 2014. Cette faculté était cependant réservée aux SEM qui réalisent exclusivement leur activité dans le champ d'intervention assigné aux organismes Hlm tant au titre de service d'intérêt général qu'à celui de la mission d'intérêt général que définit l'article L.411-2 du CCH.

La loi ELAN vient supprimer la restriction tout en conservant l'exigence d'agrément de la SEM pour la construction et la gestion de logements sociaux.

Par ailleurs, a été élargie aux sociétés coopératives Hlm la faculté d'absorber une SEM, accordée jusqu'à présent aux seules sociétés anonymes Hlm. L'opération inverse est également rendue possible.

- S'agissant de la transmission de patrimoine à une société Hlm, la loi fixe la condition préalable tenant à l'absence de dépassement de l'objet social et de compétence géographique de la société Hlm. De plus, les logements transmis qui ne seraient pas conventionnés à l'APL devront faire l'objet de conventions dans le délai d'un an.
- En cas d'absorption de société Hlm par une SEM, la loi ELAN ajoute la précision selon laquelle la rémunération des actionnaires est réalisée par émission d'actions auxquelles s'appliquent les règles en vigueur qui encadrent le prix de cession des actions de société Hlm ainsi que les opérations sur le capital social de ces sociétés (art. L. 423-4 et L. 423-5 du CCH).

- Le cas des fusions d'OPH (art. L. 411-2-1, II, nouveau du CCH)

L'absence de capital et donc d'actions échangeables rend impossible la fusion-absorption d'OPH par des sociétés. En pratique, les opérations conduisent à procéder en premier lieu à une vente du patrimoine – ou apport en nature – en préalable à la dissolution de l'OPH, ces modalités s'avérant coûteuses et complexes.

La loi ELAN autorise un OPH à transmettre son patrimoine, par voie de fusion ou de scission, à un autre organisme Hlm ou à une SEM agréée. C'est alors la collectivité de rattachement de l'OPH qui se trouverait rémunérée sous forme d'actions de la société bénéficiaire. Pour calculer le nombre d'actions, l'OPH et la société seront appréciés sur la base des capitaux propres non réévalués respectifs des deux organismes.

- Le cas des sociétés Hlm et des SEM agréées dont les parts ou les actions sont réunies en une seule main (art. L. 411-2-1, III, nouveau du CCH)

Dans cette hypothèse, la société Hlm ne pourra être dissoute que si l'actionnaire unique est un OPH, une SA Hlm, une société coopérative Hlm ou une SEM agréée.

Concernant la SEM agréée, sa dissolution n'interviendra que si l'actionnaire unique répond aux mêmes critères que ci-dessus et à la condition que l'opération n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de l'organisme bénéficiaire, d'une part, et que d'autre part, les logements transmis soient conventionnés dans le délai d'un an.

➤ Le cas de fusion de deux sociétés Hlm n'ayant pas la même compétence géographique (art. L. 411-2-1, IV, nouveau du CCH)

La loi ELAN facilite l'opération en autorisant l'addition des compétences géographiques des deux sociétés ayant fusionné.

➤ La prise en compte des locataires dans les opérations de fusion en général

-Dans le même esprit de la mesure informant l'ensemble des locataires de la création d'un groupe, la loi ELAN impose une information des locataires des organismes concernés à l'occasion de toute fusion, qu'elle intervienne dans le cadre des dispositions du CCH (art. L. 411-2-1, art. L. 421-7) ou du code de commerce (art. L. 236-1).

Le texte ne prévoyant aucun formalisme, l'information peut ne pas être personnalisée contrairement au cas de création d'un groupe qui requiert l'envoi d'un courrier à tous les locataires.

-S'agissant de la représentation des locataires, les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des organismes ayant concouru à la fusion désignent parmi eux, ceux qui seront appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration ou de surveillance. C'est le préfet du département qui les désignera en l'absence de décision (art. L.411-2-1, VIII, nouveau du CCH).

Par coordination, la disposition similaire qui était propre aux fusions d'OPH se trouve supprimée (art. L. 421-9, alinéa 3 du CCH).

1.7. Dérogation à la règle des deux tiers en cas de liquidation d'un OPH

 Art. 81, IX de la loi ELAN

Il s'agit d'autoriser aux collectivités locales, pendant une période transitoire, de détenir plus des deux tiers du capital d'une société Hlm par dérogation à la règle mentionnée au 3° de l'article L. 431-4 du CCH. La mesure doit permettre à des partenaires d'acquérir la partie excédentaire du capital détenu, au plus tard le 1^{er} août 2019.

1.8. Avis des domaines pour les SEM agréées en cas d'acquisitions ou cessions immobilières

 Art. 82 de la loi ELAN / art. L. 451-5 du CCH

Consultation des domaines étendue aux SEM agréées : les dispositions de l'article L 451-5 du CCH qui soumet les organismes Hlm à l'obligation de consulter le service des domaines, préalablement à toute acquisition ou cession immobilière, sauf exceptions, sont étendues aux SEM agréées de construction et de gestion de logements sociaux.

1.9. Règles financières et comptables

Exceptions au monopole bancaire

 Art. 84 de la loi ELAN / art. L. 511-6 et L. 511-7 du code monétaire et financier

La loi ELAN ouvre au profit des membres constituant les groupes d'organismes de logement social la faculté de réaliser, entre eux, des opérations de crédit.

Sont visés en particulier les avances en compte courant et les prêts.

Avances en compte courant

 Art. 84 de la loi ELAN / art. L. 423-15 du CCH

Afin d'alléger les conditions actuelles, la loi autorise les organismes et les SEM agréées dès lors qu'ils sont membres d'un même groupe, à accorder des avances aux autres membres sans qu'il soit exigé au préalable la détention minimale de 5% du capital de l'organisme ainsi financé.

Le délai d'accord implicite à l'opération d'avance est réduit de deux mois à 15 jours à compter de la saisine des ministres du logement et de l'économie.

Désormais, l'absence d'opposition motivée dans ce délai réduit d'un seul des deux ministres vaudra accord.

Prêts participatifs

 Art. 84 de la loi ELAN / art. L. 423-16 du CCH

L'allègement du formalisme profite également aux opérations de prêts participatifs dont les bénéficiaires potentiels se trouvent par ailleurs élargis à tous les organismes et sociétés qui constituent un groupe d'organismes de logement social, pour les opérations de crédit auxquels ils procèdent entre eux.

Cette procédure est étendue aux autres catégories de prêts.

Placement des fonds des OPH :

 Art. 84, IV de la loi ELAN / art. L. 421-18 du CCH

La loi Elan permet aux OPH de placer leurs fonds « en titres émis par » un organisme Hlm ou une SEM logement, membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 ou par la société de coordination dont ils sont actionnaires (cette disposition ne concerne que les OPH car, s'agissant des sociétés Hlm, la réglementation des placements est régie non par la loi mais par des décrets. On peut supposer que ces décrets seront modifiés ultérieurement dans le même sens).

OPH :

 Art. 85 de la loi ELAN / art. L. 421-4-1 du CCH

La loi Elan permet aux offices publics de l'habitat d'accorder des **sûretés réelles mobilières** (gage espèce par exemple) dès lors que cela est susceptible de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation hlm (ce type de sûretés est déjà possible pour les sociétés Hlm).

Titres participatifs :

📄 Art. 86 de la loi ELAN / art. L. 213-32 du code monétaire et financier et L. 228-36 du code de commerce

La loi Elan permet aux OPH, aux SA d'Hlm et aux sociétés de coordination HLM d'émettre des titres participatifs. Pour rappel, il s'agit de titres de créance par l'émission desquelles certaines personnes morales peuvent se procurer des quasi-fonds propres, sans laisser aux souscripteurs de droit de regard sur leur gestion (ils se rapprochent des actions mais ne donnent pas accès au capital). Ces titres ne sont remboursables qu'en cas de liquidation de l'émetteur ou, à son initiative, à l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à sept ans.

1.10. Fusions – apports

Contribution de sécurité immobilière due sur les transferts d'immeubles à l'occasion des opérations de rapprochement d'organismes Hlm

📄 Art. 87 de la loi ELAN / art. 881L du CGI


Pour mémoire les transferts de propriété de biens immobiliers donnent lieu, en principe, au paiement de droits de mutation et de la contribution de sécurité immobilière (ex-salaire du conservateur des hypothèques), sauf pour les OPH qui en sont dispensés.

Toutefois, des allègements sont prévus dans le cadre des opérations de rapprochement entre organismes (notamment un droit de mutation réduit à 125 € pour les transferts de biens de toute nature opérés entre organismes d'hlm - art.1051 du CGI). La loi ELAN vient compléter ces allègements en prévoyant *que « lorsqu'elles se rapportent aux opérations de fusions et d'apports »* réalisées par les organismes d'hlm ainsi que par les SEM logements, *« les formalités hypothécaires pour lesquelles il est perçu une contribution de sécurité immobilière proportionnelle donnent lieu à la perception d'une contribution au taux de 0,01 % jusqu'au 31 décembre 2021 »* (au lieu de 0,05%).

2/ Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social

Article 88 à article 106

2.1. Compétences des organismes Hlm

 Art. 88 de la loi ELAN / art. L. 421-1, L. 422-2, L. 422-3 et L. 422-4 du CCH

Les compétences des organismes Hlm sont complétées et élargies. Certaines activités considérées comme proches du secteur concurrentiel doivent, soit être réalisées par des filiales, soit répondre à des exigences comptables qui doivent permettre de distinguer le résultat de ces activités de celui des autres activités relevant du service d'intérêt général.

Initialement de nouvelles compétences étaient octroyées aux organismes Hlm sous condition de création d'une filiale pour ce faire.

Or, l'obligation de filialiser n'est pas nécessaire au regard du droit communautaire pour garantir le respect du principe d'étanchéité des aides apportées au logement social dans le cadre du SIEG. En outre, le projet de loi prévoit de renforcer les obligations comptables des organismes Hlm s'agissant de la ventilation entre les activités rattachées au SIEG et les autres activités (cf. infra).

Le Sénat, dont la version sera finalement retenue, fait donc de la création d'une filiale une faculté, et non plus une obligation, pour ces nouvelles compétences, dans le respect des obligations comptables susvisées mentionnées à l'article L 411-2 du CCH.

Opérations de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville : dans l'hypothèse où une convention leur confie la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. La convention peut inclure alors des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants.

Désormais, les compétences que les sociétés d'Hlm avaient, en cas de réalisation d'opérations de restructuration urbaine, sont étendues aux OPH.

Elles s'appliquent également aux opérations de revitalisation de centre-ville qui sont confiées à ces organismes Hlm (sociétés d'Hlm et OPH).

Transformation en logements locatifs sociaux des logements invendus réalisés par une société civile immobilière (SCI) d'accession sociale : les logements non commercialisés dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété réalisée par les organismes Hlm via une société civile immobilière peuvent désormais être cédés à un organisme Hlm, associé ou non de la SCI, en vue de leur intégration à son patrimoine locatif social.

Sur proposition de l'USH, cet élargissement de l'objet des SCI d'accession sociale à la propriété, dont les modalités seront précisées par voie réglementaire, permettra d'éviter des situations de blocage, faute de personnes physiques remplissant les conditions pour se porter acquéreurs des logements réalisés par la SCI.

Acquisition de logements sociaux à une société civile immobilière (SCI) de construction vente : depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les organismes Hlm associés d'une SCI ayant pour seul objet la construction en vue de la vente de logements peuvent acquérir en VEFA, à due concurrence de leurs apports, des logements sociaux construits par cette SCI.

La participation des organismes Hlm à de telles sociétés permet de répondre aux objectifs de production et aux exigences de mixité sociale, dans le cadre de partenariats avec des opérateurs privés.

Ce dispositif introduit à titre transitoire et expérimental est pérennisé et la SCI peut être constituée pour une durée de dix ans au lieu de cinq, durée mieux adaptée à la réalisation d'une telle opération.

Terrains des gens du voyage : les organismes peuvent à titre subsidiaire, créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs définis au 2 du II de l'article 1^{er} de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à

l'habitat des gens du voyage dès lors que les besoins ont été identifiés dans le schéma départemental et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a été recueilli.

Acquisition de la totalité des parts d'une société civile immobilière (SCI) : les organismes Hlm peuvent souscrire ou acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière, l'opération devant être, au préalable, autorisée par le ministre du logement.

L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique et la société doit être dissoute dans le délai d'un an à compter de l'acquisition.

L'opération ne doit pas entraîner de dépassement de l'objet social de l'organisme Hlm, ni de sa compétence géographique.

Les logements ainsi transmis doivent être conventionnés dans l'année de la transmission effective de patrimoine.

Ces dispositions légales sont prescrites à peine de nullité d'ordre public.

Prestations entre organismes Hlm facilitées : afin d'accompagner la restructuration du secteur Hlm et de permettre la mutualisation des savoir-faire, les prestations entre organismes Hlm sont facilitées par la suppression de la clause qui liait jusqu'à présent ces prestations à la compétence territoriale, ce qui limitait ces coopérations.

Réalisation d'opérations de construction ou d'aménagement pour le compte de collectivités territoriales : ces opérations peuvent être réalisées par les OPH pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement et pour les sociétés d'Hlm pour celui de leurs collectivités territoriales actionnaires, et relevant de la compétence de celles-ci.

Agrément pour être organisme de foncier solidaire : la définition des organismes de foncier solidaire - OFS (article L 329-1 du code de l'urbanisme - cf. infra) a été modifiée et complétée afin de permettre l'agrément des organismes Hlm et des SEM agréées, en tant qu'organismes de foncier solidaire.

En conséquence de quoi, les compétences des organismes Hlm (OPH, sociétés anonymes d'Hlm et sociétés coopératives d'Hlm) sont complétées pour les autoriser à exercer les activités d'un OFS.

Activité de conseil en financement de leurs accédants : les organismes Hlm peuvent faire du conseil en financement et assurer le rôle d'intermédiaire entre leurs accédants et les établissements bancaires partenaires. L'accompagnement des candidats à l'accession sociale vers des financements adaptés est ainsi renforcé.

Fourniture de services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants : les organismes Hlm peuvent, dans le cadre d'une convention avec l'Etat, réaliser des prestations de services, afin de répondre à l'attente des habitants pour une haute qualité de services et le développement de nouvelles formes de services performants et innovants, dans le cadre de l'évolution des technologies et des modes de vie (mise en place de service individualisés d'accompagnement numérique, d'autopartage, enlèvements des encombrants, recyclage).

Les organismes Hlm pourront intervenir directement auprès des habitants et réaliser ces prestations dès lors que de tels services ne sont pas déjà fournis par des entreprises ou des administrations.

Ces services répondent ainsi à des besoins non satisfaits, ou partiellement satisfaits, dans les conditions normales du marché.

Participation aux actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants : les organismes Hlm peuvent participer à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers prioritaires de la ville dans le cadre d'un contrat de ville, compétence élargie en faveur des habitants des zones détendues.

Cession de la nue-propriété d'immeubles par les organismes Hlm : le dispositif expérimental, introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014, pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de ladite loi, qui permet aux organismes Hlm de céder la nue-propriété et de se réserver l'usufruit de logements au sein d'immeubles bâtis, occupés ou non, dans les zones tendues n'est pas pérennisé.

En effet, aucun organisme n'ayant mis en œuvre, des amendements adoptés au Sénat ont supprimé les dispositions adoptées à l'Assemblée nationale.

Cette suppression sera conservée par la Commission mixte paritaire, et l'expérimentation prendra donc fin à l'échéance prévue par la loi ALUR.

Activités pouvant être exercées par une filiale ou dans le cadre d'une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat de ces activités de celles relevant du service d'intérêt général :

- construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;
- réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;
- fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées, en situation de handicap ou victimes de violences familiales locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits.

Nouvelles exigences comptables au 1^{er} janvier 2021 : pour les exercices comptables des organismes Hlm ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, les résultats d'activités relevant de la gestion des services d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du CCH, devront être enregistrés sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de ces activités. Toutefois, les sociétés pourront utiliser ces résultats à la distribution d'un dividende calculé conformément aux clauses types de leurs statuts fixées par décret.

2.2. Les organismes de foncier solidaire : agrément des organismes Hlm et des SEM agréées


 Art. 88 de la loi ELAN / art. L 329-1 du code de l'urbanisme

Les organismes de foncier solidaire, créés par la loi ALUR en 2014, sont de nouveaux opérateurs ayant le statut d'organismes à but non lucratif qui ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains bâtis ou non, pour réaliser des logements ou des équipements collectifs conformément aux objectifs de la politique d'aide au logement. Ils concluent des baux réels solidaires (BRS).

Les sociétés d'Hlm, constituant des organismes à lucrativité limitée, la définition des OFS, codifiée à l'article L 329-1 du code de l'urbanisme, est adaptée afin de permettre à celles-ci, ainsi qu'aux SEM agréées de construction et de gestion de logements sociaux, de pouvoir être agréées organismes de foncier solidaire.

Outre des organismes sans but lucratif, les OPH, les SA d'Hlm, les sociétés coopératives d'Hlm, et les SEM agréées, peuvent donc désormais être agréés organismes de foncier solidaire par le préfet de région.

2.3. ANRU

 Art. 89 et 90 de la loi ELAN / art. 11 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

Aux termes de l'article 11 de loi du 1^{er} août 2003, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) est administrée par un conseil d'administration composé en nombre égal, d'une part, de représentants de l'Etat et, d'autre part, de représentants des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale compétents, des conseils départementaux, des conseils régionaux, de l'Union d'économie sociale du logement, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte, des locataires, de la Caisse des dépôts et consignations et de l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que de personnalités qualifiées.


La loi ELAN modifie les modalités de gouvernance du conseil d'administration de l'ANRU, lequel se trouve être désormais composé de trois collèges suivants :

1. 1° Un collège comprenant des représentants de l'État, de ses établissements publics et de la Caisse des dépôts et consignations ;

2. 2° Un collège comprenant des représentants du groupe Action Logement, de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération des entreprises publiques locales et des locataires ;
3. 3° Un collège comprenant des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements ainsi qu'un député, un sénateur et une personnalité qualifiée.

En outre, la loi ELAN prévoit désormais que l'ANRU est soumise aux règles financières et comptables des entreprises industrielles et commerciales.

2.4. SACICAP et UES-AP

 Art. 92 à 95 de la loi ELAN / art. L. 215-1, L. 215-1-1, L. 215-4 et L. 215-7 du CCH

Le développement des missions sociales des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété (SACICAP) s'est renforcé, ces dernières années, dans le cadre de conventions pluriannuelles conclues avec l'Etat, notamment avec l'accompagnement du Programme « Habiter Mieux » de l'ANAH et plus récemment, avec la convention 2018-2022.

Par conséquent, l'objet social des SACICAP est modifié pour supprimer le caractère subsidiaire de leur compétence en matière d'aménagement, de construction et de rénovation lié à l'habitat (missions sociales).

Les opérations de construction, de rénovation et de location sont mentionnées parmi l'objet des sociétés dans lesquelles les SACICAP peuvent détenir des participations afin de décrire plus fidèlement le champ des métiers de l'habitat couvert par les filiales des SACICAP.

Conformément aux dispositions de l'article L. 215-1-1 du CCH, les SACICAP réalisent leur objet soit directement soit à travers des filiales ayant pour objet la réalisation d'opérations de toute nature tendant à favoriser le développement de l'habitat (missions sociales).

Or, ces dispositions légales précisent que les participations des SACICAP dans des sociétés doivent être supérieures au tiers du capital de ladite société.

Cette règle constitue un frein aux activités de tiers financement encouragées par le législateur, dans la perspective de développer la rénovation énergétique de l'habitat privé, notamment en intégrant les économies d'énergie générées et garanties dans le cadre d'un Contrat de Performance Energétique (CPE) pour juger de la solvabilité des ménages emprunteurs.

La loi ELAN prévoit la suppression de cette règle pour les participations dans des sociétés de tiers financement, exception déjà appliquée en cas de participations aux sociétés d'Hlm, aux sociétés de construction et de gestion de logements sociaux et aux autres SACICAP.

Afin de sécuriser la gouvernance des SACICAP, il est prévu que le collège disposant de 50% des droits de vote d'une SACICAP soit composé par une ou plusieurs structures contrôlées par au moins 3/4 des SACICAP membres du réseau UES-AP. Cette disposition garantit la cohérence stratégique d'ensemble du réseau des SACICAP et le caractère collectif de la gouvernance des entités.

Par ailleurs, les prérogatives de l'UES-AP en tant qu'organe fédéral du réseau en matière de contrôle des activités des SACICAP et de sanction sont renforcées.

PROCIVIS UES-AP sera doté d'une capacité d'intervention préventive et corrective qui devra être définie dans son règlement intérieur. Ces prérogatives doivent permettre le respect par toutes les SACICAP des engagements conventionnels de l'UES-AP avec l'Etat et les organismes publics et para-publics.

En outre, les modalités de délivrance des avis préalables conformes par le conseil d'administration de PROCIVIS UES-AP sont précisées et mises en concordance avec la pratique dudit conseil.

2.5. Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitation à loyer modéré

 Art. 96 de la loi ELAN / art. L.422-3-2 du CCH

Les sociétés coopératives d'Hlm sont soumises à la révision coopérative, qui constitue un audit de gouvernance spécifique au mouvement coopératif, ainsi que le rappelle la loi du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire. Toutefois ladite loi ne vise qu'une seule des deux formes de coopératives Hlm (les sociétés anonymes coopératives de production Hlm) la loi ELAN répare donc cette omission en mentionnant également les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'Hlm (SCIC Hlm) comme soumises à cet audit.

2.6. Vente Hlm - Vente de patrimoine immobilier des organismes Hlm

Dans la continuité de la loi de finances pour 2018 et de la réorganisation du secteur du logement social, la vente des logements sociaux constitue pour l'Etat un outil renforcé « d'optimisation des capacités financières des bailleurs ». En effet, la vente de ces logements a évolué au fil des années et a donné lieu à de nombreuses et régulières évolutions législatives. Au cours de ces 20 dernières années, le législateur a fréquemment apporté des retouches plus ou moins substantielles, au régime de la vente des logements sociaux, ainsi qu'au financement des acquéreurs (PTZ) et APL accession.

En 2007, un Accord entre l'Etat et l'USH relatif aux parcours résidentiels des locataires et au développement de l'offre de logements sociaux, pour les années 2008 à 2010, rappelait les objectifs de la politique de vente des logements sociaux : parcours résidentiels et politique d'accession à la propriété, politique de mixité sociale.

A la suite des nouvelles contraintes imposées par la loi de finances pour 2018, la politique d'optimisation des capacités financières des bailleurs sociaux demeure un objectif d'autant plus prégnant.

Par ailleurs, la même loi de finances a instauré une taxe sur les ventes Hlm, cette taxe ayant pour assiette les plus-values réalisées lors de la cession des logements sociaux situés en France métropolitaine. Perçue par la CGLLS, elle sera reversée au FNAP.

Afin d'inciter au développement de la vente des logements sociaux, la loi ELAN allège la procédure de mise en vente et de fixation du prix.

La liste des bénéficiaires des opérations de cession de logements est revue et élargie dans certains cas.

En outre, il est créé un nouveau type d'organisme Hlm, la **société de vente Hlm**.

Les conditions d'éligibilité des logements (ancienneté, normes d'habitabilité, entretien suffisant et performance énergétique) sont inchangées.

Tous les logements, conventionnés ou non, appartenant à un organisme Hlm, à l'**exception des logements intermédiaires** régis désormais par des dispositions spécifiques (cf. infra) sont soumis aux dispositions impératives de la « vente Hlm » des articles L. 443-7 et suivants du CCH.

Ces articles déterminent notamment les modalités de l'autorisation de vente et de fixation du prix, les acquéreurs, le statut des logements vendus etc.

Procédure d'autorisation de vente des logements

 Art. 88 et 97 de la loi ELAN / art. L. 445-1 et L. 443-7 du CCH

➤ Logements du plan de mise en vente de la convention d'utilité sociale (CUS)

CUS valant autorisation de vente : désormais, le principe est que la signature de la convention d'utilité sociale (CUS) vaut autorisation de vente des logements mentionnés au plan de mise en vente annexé à cette CUS.

Ce plan comporte :

- une liste des logements par commune et par établissement public de coopération intercommunale concernés,
- les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétique.

Doivent être consultés par l'organisme Hlm :

- la commune d'implantation
- les collectivités et leurs groupements ayant accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements mis en vente

La commune a deux mois, à compter de la réception par le maire de la consultation, pour donner son avis, son silence valant acceptation.

Toutefois, les communes déficitaires au titre du quota SRU, ou qui ne pourraient pas atteindre ce taux de logements sociaux compte tenu de la vente des logements, ont un droit de véto.

L'autorisation de vendre les logements figurant au plan de vente est valable pour la durée de la convention.

➤ Logements hors plan de mise en vente de la CUS

Autorisation préfectorale : pendant cette période, si l'organisme Hlm souhaite mettre en vente des logements non mentionnés dans le plan de mise en vente susvisé, il doit alors suivre la procédure d'autorisation qui constituait le principe jusqu'à présent.

L'organisme Hlm doit formuler une demande d'autorisation au représentant de l'Etat dans le département qui consulte :

- la commune d'implantation,
- et les collectivités publiques ayant accordé un financement ou leur garantie aux emprunts pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés.

Le même délai de deux mois que celui mentionné ci-dessus est applicable à la commune pour émettre son avis, et son silence vaut accord.

Toutefois, dans les mêmes conditions que rappelées supra, les communes déficitaires au regard de l'article 55 de la loi SRU ou susceptibles de le devenir en cas de vente des logements, peuvent bloquer le projet de mise en vente.

En l'absence d'opposition motivée du préfet au terme d'un délai de quatre mois, la vente est autorisée.

Cette autorisation deviendra caduque par la signature d'une nouvelle CUS.

Autorisation du président du conseil de la métropole : lorsque la métropole a la compétence pour la délivrance des agréments d'aliénation, la demande est adressée au président du conseil de la métropole. La procédure et les délais sont identiques à ceux prévus pour une demande transmise au préfet.

Sanction de l'absence de demande d'autorisation d'aliénation au préfet ou au président du conseil de la métropole : une sanction **pécuniaire**, dans la limite de 40% du montant de la vente (hors frais d'acte) est encourue par l'organisme Hlm vendeur. Elle est fixée par l'ANCOLS ou, le cas échéant, par le président du conseil de la métropole.

Régime simplifié pour certaines ventes de logements : déclaration au préfet et au maire sauf exception

 Art. 97 de la loi ELAN / art. L. 443-11 du CCH

Vente de logements à un organisme Hlm, à une SEM agréée de logement social, à un organisme titulaire de l'agrément maîtrise d'ouvrage ou à un organisme de foncier solidaire : les ventes de logements à ces personnes ne sont pas soumises à la procédure d'autorisation susvisée mais donnent lieu à une simple déclaration, d'une part au représentant de l'Etat et, d'autre part, au maire de la commune d'implantation.

Le prix de vente à ces personnes est fixé librement par l'organisme Hlm vendeur.

Vente massive de logements à ces mêmes personnes : toutefois, ainsi que la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté l'avait prévu, si la cession de logements à ces personnes a pour conséquence de réduire de plus de 30% le parc de logements locatifs détenu sur les trois dernières par l'organisme Hlm, une demande d'autorisation motivée doit être adressée au préfet, à peine de nullité.

La motivation du conseil d'administration ou du directoire de l'organisme Hlm-vendeur doit être communiquée en précisant si cette cession se fait dans le cadre d'un projet de dissolution de l'organisme Hlm-vendeur.

Dans l'hypothèse d'un tel projet, l'autorisation d'aliéner est examinée au regard des conditions de mise en œuvre des dispositions relatives à la dissolution.

Contrats d'aliénation des logements

 Art. 97 de la loi ELAN / art. L. 443-7 du CCH

Outre, le contrat de vente « classique » le législateur a maintenu la possibilité d'un contrat de location-accession, et sur une proposition de l'USH, ouvert la possibilité de conclure une vente d'immeuble à rénover.

Contrat de location-accession : supprimée dans un premier temps, la possibilité de céder par le biais d'un contrat de location-accession régie par la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière demeure.

Peu pratiquée, cette faculté peut toutefois, pour des ménages modestes, permettre la réalisation d'une accession à la propriété plus progressive, pour le logement qu'ils occupent, tout en constituant une épargne sur plusieurs années, leur permettant ainsi de lever l'option le moment venu.

Vente d'immeuble à rénover : ce contrat de vente par lequel le vendeur s'engage à réaliser des travaux sur un immeuble, ou une partie d'immeuble, à usage d'habitation (ou professionnel et d'habitation) a été introduit en 2006 dans le code de la construction et de l'habitation (articles L. 262-1 et suivants, complétés par les articles R. 262-1 et s. du CCH). Le contrat porte sur un immeuble existant et le vendeur perçoit des sommes d'argent versées par l'acquéreur avant la livraison des travaux, selon un échéancier fixé par la loi.

La charge financière des travaux réalisés par le vendeur est assumée par l'accédant qui devient propriétaire d'un logement en bon état, sans gros travaux à prévoir à court terme.

Ce type de vente peut être envisagé dans certaines circonstances, en particulier lorsque la réalisation de travaux sur le logement, afin d'en permettre la vente, n'est pas concevable en l'absence d'acquéreur.

Les normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux pour les logements cédés via ce type de contrat.

Fixation du prix

 Art. 97 de la loi ELAN / art. L. 443-11 et L. 443-12 du CCH

Libre fixation du prix par l'organisme Hlm vendeur : dans un souci de simplification, le prix de vente des logements est désormais fixé librement par l'organisme Hlm vendeur, sans consultation du maire ni de France domaine.

Ce prix prend pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé.

Clauses anti-spéculatives

 Art. 97 de la loi ELAN / art. L. 443-12-1 du CCH

Maintien et adaptation des clauses anti-spéculatives en cas de vente à une personne physique : le dispositif anti-spéculatif est adapté compte tenu de ces nouvelles modalités de fixation du prix.

Elles demeurent applicables dans les **cinq ans** de la vente.

Lorsque la personne physique a acquis le logement à un prix inférieur au prix de mise en vente (prix évalué par l'organisme Hlm - cf. supra) :

- en cas de revente, dans le délai précité, elle devra reverser une somme correspondant à la différence entre le prix de (re)-vente et le prix d'acquisition, plafonnée au montant de l'écart constaté entre le prix de mise en vente et le prix d'acquisition. Comme auparavant, le plafond correspond à l'avantage dont elle avait bénéficié ;
- en cas de mise en location, dans le délai précité, le principe est inchangé, la fixation du loyer est encadrée.

Acquéreurs

 Art. 97 de la loi ELAN / art. L. 443-11 du CCH

Acquisition d'un seul logement social par une même personne physique sauf circonstances particulières : une même personne physique ne peut se porter acquéreur que d'un **seul logement social** (vacant ou occupé) auprès d'un bailleur social.

Cette interdiction n'est pas limitée dans le temps.

Toutefois, l'acquisition d'un nouveau logement social est désormais possible, à condition pour la personne physique d'avoir **revendu le logement précédemment acquis**, en cas :

- de **mobilité professionnelle** impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement,
- de logement devenu **inadapté à la taille du ménage**,
- de **séparation** du ménage.

Jusqu'à présent l'interdiction visait l'acquisition de plus d'un logement **vacant** auprès d'un bailleur social, sans exception ni limitation dans le temps, y compris en cas de revente du logement.

Désormais, que le logement acquis soit occupé ou vacant, la personne physique ne peut plus acquérir un autre logement social, sauf si elle justifie d'un des faits énumérés par le nouveau texte, et à condition de ne plus être propriétaire du logement précédemment acquis.

➤ VENTE DE LOGEMENTS OCCUPES

Condition de durée d'occupation du logement : le locataire peut prétendre à l'acquisition du logement qu'il loue s'il l'occupe depuis **au moins deux ans**. Cette **nouvelle condition** introduite par le projet de loi est passée de trois ans à deux ans lors du débat parlementaire.

Les logements loués depuis moins de deux ans ne sont donc plus éligibles à la vente, sauf vente aux autres bénéficiaires désignés par la loi (personnes mentionnées supra dans le cadre de la vente en bloc ou à une personne morale de droit privé - cf. infra).

Cette même condition est applicable lorsque le locataire demande que la vente soit consentie à certains de ses proches énumérés par le texte.

Conjoint, partenaire pacsé et concubin de l'ascendant ou du descendant du locataire en place : afin de faciliter les ventes de logements occupés, et leur financement, sur proposition de l'USH, ces personnes physiques peuvent acquérir de **manière conjointe** un logement occupé, à la demande du locataire.

Par conséquent, le conjoint, le partenaire pacsé ou le concubin du descendant, par exemple, ne peut se porter **seul** acquéreur du logement occupé par le père ou la mère du descendant.

Le ménage du descendant ou ascendant reste soumis à la condition de ressources (plafonds PLS).

Le locataire peut toujours prendre l'initiative de demander à acquérir son logement sous réserve qu'il l'occupe depuis au moins deux ans.

Bénéficiaires de la vente d'un logement occupé

1° Personnes physiques

- Le **locataire** en place depuis au moins deux ans.

Et à la demande de ce même locataire :

- **son conjoint,**
- **ses ascendants ou ses descendants**, éventuellement, de **manière conjointe** avec leur **conjoint ou leur partenaire pacsé ou leur concubin**, sous **plafonds de ressources PLS**.

Logement occupé : les bénéficiaires personnes physiques
<ul style="list-style-type: none">- Locataire en place- Son conjoint- Ses ascendants/descendants*- Ses ascendants/descendants avec conjoint ; partenaire pacsé ; concubin*
<i>*ménages sous plafonds PLS</i>

2° Personnes morales

Logements occupés PLS construits ou acquis depuis plus de quinze ans : ils peuvent être cédés à **des personnes morales de droit privé**.

Les baux et la convention (de l'art. L 353-2 du CCH) demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

⇒ VENTE DE LOGEMENTS VACANTS

Ils peuvent être vendus dans l'ordre décroissant de priorité à :

1/ des personnes physiques sous plafonds de ressources de l'accession sociale (PLI majorés de 11%) parmi lesquelles sont prioritaires :

- les **locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département** ;
- ainsi que les **gardiens d'immeuble** employés par ces bailleurs ;

2/ une collectivité territoriale ou un **groupement de collectivités territoriales** ;

3/ toute autre personne physique.

Logement vacant : les bénéficiaires	
Par ordre décroissant de priorité	
- Locataires - Gardiens - Personne physique	plafonds de ressources PLI + 11%
- Collectivité territoriale – Groupement de collectivités territoriales - Autres personnes physiques	

La vente d'un logement vacant est consentie à l'acquéreur personne physique qui le premier formule l'offre qui correspond à, ou qui est supérieure, au prix évalué mentionné ci-dessus ou, qui en est la plus proche, si l'offre est inférieure à cette évaluation.

Logements vacants PLS construits ou acquis depuis plus de quinze ans : ils peuvent être cédés **en priorité aux personnes énumérées ci-dessus** et, à défaut, **à toute personne morale de droit privé**.

⇒ **Vente de logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain**

Dans le cadre de ces opérations, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le préfet, les logements occupés ou vacants peuvent être cédés aux :

- établissements publics fonciers et d'aménagement de l'Etat,
- établissements publics fonciers locaux,
- établissements publics locaux d'aménagement.

Dans l'hypothèse de logements occupés, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

⇒ **Vente d'un ensemble de plus de cinq logements PLS construits ou acquis depuis plus de 15 ans**

Toute **personne morale de droit privé** peut se porter acquéreur d'un ensemble de plus de cinq logements PLS d'un même immeuble ou ensemble immobilier, vacants ou occupés, construits ou acquis depuis plus de 15 ans par un organisme Hlm .

Dans l'hypothèse de **logements vacants**, l'ordre de priorité mentionné ci-dessus ne s'applique pas.

Pour des **logements occupés**, les baux et la convention de l'article L 353-2 du CCH demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

DPU

📖 Art. 97 de la loi ELAN / art. L. 213-1 du code de l'urbanisme

Droit de préemption des communes inchangé : la version du projet de loi déposée par le Gouvernement avait prévu la suppression de la possibilité pour les communes de préempter les logements sociaux.

Le législateur a maintenu ce droit de préemption instauré par la loi ALUR en 2014 (art. L 213-1 du code de l'urbanisme).

Clause de rachat

📖 Art. 97, XXV de la loi ELAN / art. L. 443-15-8 du CCH

Les logements sociaux anciens ne sont pas soumis à la sécurisation résultant de l'article L. 411-2 du CCH pour les opérations d'accession sociale à la propriété portant sur des logements neufs.

De manière conventionnelle, certains organismes Hlm prévoyaient une garantie de rachat et/ou de relogement ; cette faculté devient une obligation pour certaines ventes de logements.

Clause de rachat systématique pendant 10 ans : une clause de rachat doit être mentionnée **pour toute vente consentie à une personne physique sous plafonds de ressources** de l'article L. 443-1 du CCH (plafonds PLI majorés de 11%).

Selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat, le rachat du logement pourra être demandé par l'accédant pendant 10 ans, en cas :

- de perte d'emploi,
- de rupture du cadre familial
- ou de raisons de santé.

Quota SRU

 Art. 130 de la loi ELAN / art. L. 302-5 du CCH (suppression du dernier alinéa de l'art L. 443-15-7 du CCH)

Décompte des logements vendus : les logements **vendus à leurs locataires** conservent le statut de logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi SRU, pendant **dix ans** à compter de leur aliénation, au lieu de 5 ans.

Conventionnement

 Art. 97 de la loi ELAN / art. L. 443-10 du CCH

Résiliation de droit de la convention lors de la vente sauf dispositions particulières : sauf exceptions rappelées supra, la convention portant sur un ou plusieurs logements vendus est résiliée de droit du fait de la vente. Dans l'hypothèse où seuls certains logements figurant dans la convention sont vendus celle-ci est révisée pour les exclure.

Affectation du produit de la vente

 Art. 97, XII de la loi ELAN / art. L. 443-13 du CCH

En cas de ventes de logements sociaux situés sur une commune déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU, 50 % au moins du produit des ventes est affecté :

- au financement de programmes nouveaux de **construction de logements sociaux**
- ou **d'acquisitions de logements** en vue de leur conventionnement
- ou, à défaut, de **travaux de rénovation** d'un ensemble d'habitations sociales.

Ces investissements sont réalisés sur :

- le **territoire de la commune** concernée
- ou, avec l'accord de celle-ci et du représentant de l'État dans le département, sur le **territoire de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI)** à fiscalité propre auquel la commune concernée appartient
- ou sur le **territoire du département**.

Cette obligation d'investissement est assurée par :

- l'organisme d'Hlm (ou par la société d'économie mixte agréée) qui vend ce patrimoine,
- ou par un organisme ou par une société appartenant au même groupe de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.

La convention d'utilité sociale de l'organisme investisseur mentionne cette obligation.

Chaque année, l'organisme transmet au préfet :

- la répartition communale des ventes de logements sociaux réalisées sur ces communes,
- le produit de ces ventes,

- le montant des sommes réinvesties.

Le représentant de l'État dans la région assure la synthèse de ces éléments, en informe le comité régional de l'habitat et de l'hébergement et met à la disposition de chaque commune et EPCI concernés les informations les concernant.

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables en cas de vente :

- à un autre organisme d'Hlm (notamment OPH et sociétés d'Hlm),
- ou à une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1,
- ainsi qu'aux ventes effectuées par des sociétés de ventes d'Hlm.

La vente de logements intermédiaires et vente d'éléments de patrimoine autres que des logements

 Art. 97 de la loi ELAN / art. L. 443-14 du CCH

Non soumission des logements intermédiaires à la procédure de « vente Hlm » : la vente des logements intermédiaires est alignée sur le régime de la vente d'éléments du patrimoine immobilier autres que les logements, régie par l'article L. 443-14 du CCH.

Procédure simplifiée de notification au préfet : il résulte de ce même article, modifié par la loi ELAN, que la vente donne lieu à une **notification au représentant de l'Etat** dans le département dans le **délai d'un mois à compter de la date de l'acte** la constatant.

Le deuxième alinéa de l'article L 443-14 du CCH prévoyant l'application de la procédure d'autorisation prévue pour les logements lorsque le prix de vente du bien immobilier vendu était supérieur à 30490 euros est supprimé.

Les ventes de logements intermédiaires et celles de biens immobiliers autres qu'un logement (terrain à bâtir, local commercial ou professionnel, parkings...) sont désormais soumis à un régime identique, limité à cette seule notification.

Obligation d'information de l'acquéreur et copropriété issue de la vente Hlm

 Art. 97 de la loi ELAN / art. L. 443-14-2 nouveau et L. 443-15 du CCH

Les dispositions protectrices et d'information de l'acquéreur, dans le cadre de la vente de logements situés dans une copropriété, qui figuraient aux articles L. 443-7 (dernier alinéa) et L. 443-7-1 du CCH, sont regroupées dans un nouvel article L. 443-14-2 du CCH.

Dispense de versement du fonds de travaux pour les organismes Hlm dans les copropriétés issues de la vente Hlm : ce même article L 443-14-2 du CCH précise que les organismes Hlm, **dans ce type de copropriété**, sont dispensés de versement de cotisations au titre du fonds de travaux, et doivent constituer dans leurs comptes une **provision** correspondant à ce fonds et souscrire une **caution bancaire** au profit du syndicat des copropriétaires.

L'organisme Hlm verse sa contribution, sur appel de fond, à la réalisation du diagnostic technique global (DTG) et des travaux décidés en conséquence, le cas échéant (cf. art. L 731-1 et L 731-2 du CCH)

L'organisme Hlm (ou la SEM agréée) est syndic de droit, sauf renonciation ou convention contraire, à la suite de la cession de logements à une société de vente Hlm, lorsque celle-ci les vend et qu'il en résulte une mise en copropriété de l'immeuble. Il dispose également de la faculté de mettre à disposition du personnel, au profit du syndicat de copropriétaires, dans ces mêmes copropriétés.

Vente Hlm : Copropriété différée

 Art. 88, IV de la loi ELAN / ordonnance dans les 6 mois de la promulgation de la loi ELAN

Le Gouvernement est habilité à prendre par ordonnance, dans les **six mois** de la promulgation de la loi, des mesures « visant à permettre le développement de la vente de logements sociaux destinées à :

1° Permettre, à compter du 1er janvier 2020, l'inclusion, dans un contrat de vente par un organisme d'habitations à loyer modéré à une personne physique d'un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété, d'une **clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes** à l'acquéreur jusqu'à l'expiration d'une période ne pouvant excéder dix ans à compter de la première de ces ventes intervenues dans cet immeuble, en prévoyant la possibilité d'une décote du prix de vente ;

2° Définir les droits et les obligations de l'organisme vendeur et de l'acquéreur durant la période mentionnée au 1° ;

3° Définir les conditions dans lesquelles l'acquéreur participe au paiement des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes de l'immeuble pendant la période mentionnée au même 1°, en dehors de toute application du statut de la copropriété, de toute association syndicale libre ou de toute association foncière urbaine libre. »

Sociétés de vente Hlm

 Art. 88 et 97 de la loi ELAN / art. L. 445-1-1 et L. 422-4 du CCH

Création d'une nouvelle catégorie d'organisme Hlm : une société de vente d'habitations à loyer modéré est créée dont les parts sociales ne peuvent être souscrites que par :

- des OPH et des sociétés d'Hlm,
- des SEM agréées de logement social,
- Action Logement Services,
- et la Caisse des dépôts et consignations.

Cette société peut prendre la forme d'une société anonyme ou d'une société coopérative agréée en application de l'article L 422-5 du CCH.

L'objet de la société est strictement limité à l'acquisition et l'entretien, en vue de leur vente, de biens immobiliers appartenant aux :

- OPH et sociétés d'Hlm,
- SEM agréées de construction et de gestion de logement social,
- Organismes titulaires de l'agrément maîtrise d'ouvrage.

L'acquisition peut porter sur les locaux accessoires et les locaux à usage autre que d'habitation faisant partie de l'immeuble cédé.

Ainsi, des ventes en bloc d'immeubles de logements pourront être consenties, par un bailleur social, à une telle société qui en assumera la mise en vente et la commercialisation.

L'acquisition par cette société ne peut porter que sur la **pleine propriété**, en aucun cas sur la nue-propriété des biens immobiliers.

Les organismes de logement social (organismes Hlm, SEM agréées et organismes bénéficiant de l'agrément maîtrise d'ouvrage) assurent la gestion des logements de ladite société.

Les conditions d'application de ces nouvelles dispositions légales seront précisées par décret en Conseil d'Etat.

Transfert de l'autorisation de vente de l'organisme Hlm vendeur à la société de vente Hlm : lorsque la société de vente d'Hlm acquiert des logements mentionnés au plan de mise en vente de la CUS d'un organisme Hlm cédant, elle bénéficie de l'autorisation de vendre jusqu'au terme de cette CUS.

Dans l'hypothèse où les logements ne figuraient pas au plan de vente mais avaient fait l'objet d'une autorisation préfectorale, ou le cas échéant, du président du Conseil de la métropole, cette autorisation bénéficie à la société de vente.

La signature d'une nouvelle CUS par l'organisme Hlm cédant rend toutefois caduque cette autorisation.

Dans ce dernier cas, la société de vente doit elle-même demander une autorisation au préfet, selon la même procédure et les mêmes délais applicables aux autres organismes Hlm (cf. supra § autorisation préfectorale).

A défaut d'obtention d'une telle autorisation, les logements sont cédés à un organisme Hlm (OPH ou sociétés d'Hlm) ou à une SEM agréée de logement social, dans les six mois du refus.

En l'absence d'acquéreur, le ministre peut mettre en demeure une de ces personnes d'acquérir tout ou partie des logements.

L'opération doit rester dans les limites de la compétence géographique de l'organisme de logement social mis en demeure, et elle ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20% le nombre de logements locatifs sociaux gérés par cet organisme ou cette société, sauf accord de sa part.

L'organisme ou la société mis en demeure peut bénéficier d'une aide financière de la CGLLS.

Le prix est fixé par le ministre du logement après avis de la commission de péréquation et de réorganisation de la CGLLS, en l'absence d'accord sur le prix, six mois après la mise en demeure.

Les éventuels litiges sur la fixation du prix relèvent de la juridiction administrative.

Conclusion d'une CUS par les sociétés de vente Hlm : ces sociétés doivent également conclure une **convention d'utilité sociale d'une durée de six ans** comportant (art. L 445-1-1 du CCH) :

1. *La stratégie patrimoniale globale de la société et les grandes lignes de son équilibre financier ;*
2. *Les orientations de la société s'agissant des conditions d'acquisition des logements ;*
3. *Les orientations de la société s'agissant des ventes de logements à des personnes physiques ou morales, notamment pour favoriser l'accès à la propriété des personnes remplissant les conditions mentionnées à l'article L. 443-1 ;*
4. *Les engagements pris pour le maintien en bon état et l'entretien des immeubles dont la société acquière la propriété ;*
5. *Les engagements pris pour la qualité du service rendu aux locataires, et la politique de délégation de gestion associée.*

Des indicateurs, définis par décret, permettent de mesurer le niveau de réalisation de ces objectifs.

En cas de non-respect de ces engagements, le préfet signataire de la CUS met en demeure la société de vente de présenter ses observations, et le cas échéant, de faire des propositions afin d'y remédier, dans un délai d'un mois.

En cas de manquements graves du fait de la société de vente, le préfet peut proposer au ministre du logement de prononcer une **pénalité**.

Le montant de la pénalité est plafonné à 200 euros par logement détenu par la société : il est proportionné à l'écart constaté entre les objectifs et leur degré de réalisation, ainsi qu'à la gravité des manquements.

« Toutes les autorisations de vendre implicites ou notifiées doivent être reprises dans le plan de vente mentionné à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation à la signature de la première convention mentionnée au même article L. 445-1 conclue postérieurement à la publication de la présente loi. »

Vente de logements-foyers

Vente aux investisseurs pour logements étudiants : la liste des bénéficiaires de la vente d'un logement-foyer est complétée afin de permettre la cession à des « **investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants** ».

2.1 Autres dispositions

Loyer et supplément de loyer de solidarité en cas de conventionnement suite à une acquisition de patrimoine

📄 Art. 88, I de la loi ELAN / art. L. 441-3 et L. 353-16 du CCH

En cas d'acquisition de patrimoine, la loi ELAN exclut l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS) et la possibilité pour le bailleur de fixer un nouveau loyer dans la limite du maximum prévu par la convention et de le réviser selon les modalités de la même convention si le locataire occupant les lieux a refusé de signer un nouveau bail conforme à la convention APL, tel que prévu à l'article L. 353-7 du CCH.

Régime des SEM

📄 Art. 88, I de la loi ELAN / art. L. 353-19 du CCH

La modification de l'article L. 353-19 du CCH qui concerne les SEM vise à uniformiser les règles applicables s'agissant des logements acquis occupés entre les organismes Hlm et les SEM.

CUS

📄 Art. 88, I de la loi ELAN / art. L. 445-1 ; L. 445-2 du CCH

La loi précise les organismes Hlm tenus de conclure avec l'Etat une convention d'utilité sociale (CUS). Sont concernés :

- les offices publics de l'habitat ;
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
- les fondations d'habitations à loyer modéré.

Cette obligation ne concerne plus les unions d'économie sociale pour les logements conventionnés.

Pour les groupes d'organismes de logement, la CUS devra prendre en compte le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale.

Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat (PLH) sont nouvellement associées à l'élaboration des stipulations des CUS, au même titre que les EPCI concernés par les objectifs d'attributions issus de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, la commune de Paris, les EPT de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et les départements.

Nouvelles rubriques à la CUS : des nouveaux éléments sont imposés dans le contenu de la CUS :

- avec l'énoncé de la politique patrimoniale, il conviendra d'adjoindre un plan de mise en vente qui comprend la liste des logements par commune et par EPCI concernés que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation, ainsi que les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétique. Dans ce cadre, l'organisme est tenu de consulter la commune d'implantation, ainsi que les collectivités et leurs groupements qui ont accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. En cas d'opposition de la commune qui n'a pas atteint le taux de logements sociaux exigé dans le cadre du dispositif SRU ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait pas d'atteindre ce taux, la vente n'est pas autorisée ;

- les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec la personne morale chargée du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application des critères généraux de priorité pour l'attribution de logements locatifs sociaux.

Les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale doivent aussi figurer dans la CUS, sans qu'il soit besoin de faire référence à un « cahier des charges de gestion sociale » qui est supprimé.

Délais pour présenter un projet de CUS en cas de rapprochement d'organismes : à la demande d'un organisme et sous réserve de justifier d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs organismes, le préfet pourra octroyer un délai d'un an renouvelable pour lui adresser un projet de convention. Dans ce cas, la convention en vigueur est prorogée par avenant jusqu'à la conclusion de la nouvelle convention.

Cas de modifications substantielles : la loi crée un cas pour lequel le préfet peut demander à l'organisme la conclusion d'une nouvelle convention : lorsque l'activité de l'organisme Hlm a connu des modifications substantielles non prévues par la CUS en vigueur.

CUS des sociétés de vente d'Hlm

 Art. 88, I, 33° de la loi ELAN / art. L. 445-1-1 du CCH

Les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré, créées par la loi ELAN (voir art. 97 de la loi ELAN), sont tenues de conclure avec l'État une convention d'utilité sociale (CUS) d'une durée de six ans.

Le contenu de cette CUS est précisé ; elle doit comporter :

- la stratégie patrimoniale globale de la société et les grandes lignes de son équilibre financier ;
- les orientations de la société s'agissant des conditions d'acquisition des logements ;
- les orientations de la société s'agissant des ventes de logements à des personnes physiques ou morales, notamment pour favoriser l'accès à la propriété des personnes éligibles aux opérations d'accession à la propriété (personnes remplissant les conditions mentionnées à l'article L. 443-1 du CCH) ;
- les engagements pris pour le maintien en bon état et l'entretien des immeubles dont la société acquière la propriété ;
- les engagements pris pour la qualité du service rendu aux locataires, et la politique de délégation de gestion associée.

Le texte prévoit également des indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés au présent article ; ils seront définis par décret.

En cas de manquement de l'organisme, au cours de la durée de la CUS, le représentant de l'État signataire pourra le mettre en demeure de présenter ses observations et, le cas échéant, de faire des propositions permettant de remédier aux manquements constatés dans un délai d'un mois.

Si le constat de la situation de la société démontre que celle-ci a gravement manqué, de son fait, à ses engagements, le représentant de l'État proposera au ministre chargé du logement de prononcer une pénalité à son encontre. Le montant de cette pénalité sera proportionné à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et leur degré de réalisation, ainsi qu'à la gravité des manquements ; un maximum est fixé par loi : la pénalité ne pourra excéder 200 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel.

La pénalité sera recouvrée au profit du Fonds national des aides à la pierre (FNAP).

Politique des loyers

📖 Art. 88, III de la loi ELAN / ordonnance dans les 6 mois de la promulgation de la loi ELAN

La loi autorise le Gouvernement, à prendre par voie d'ordonnance, des mesures permettant aux organismes Hlm et aux SEM de mettre en œuvre à titre expérimental une politique des loyers qui prenne mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants dans le parc social. Le texte autorise également par voie d'ordonnance une adaptation du mode de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS), afin de renforcer la prise en compte des capacités financières des locataires.

L'habilitation couvre un délai de 6 mois à compter de la publication de la loi ELAN (un projet de loi de ratification devant être déposé dans un délai de 3 mois suivant la publication de l'ordonnance).

Maîtrise d'ouvrage

📖 Art. 88 de la loi ELAN / art. 1er de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée

La loi ELAN aligne les règles relatives au champ d'application de la loi MOP des OPH sur celles des organismes privés Hlm. Désormais, les OPH sont soumis à la loi MOP uniquement lorsqu'ils réalisent des logements locatifs aidés par l'Etat.

Elle exclut du champ d'application du titre II de la loi MOP, les organismes Hlm. Le titre II définit avec précision les missions qui doivent être confiées à la maîtrise d'œuvre. Grâce à cette disposition, les organismes Hlm ne sont plus soumis au titre II de la loi MOP. Ce qui implique que les organismes Hlm sont désormais libres de définir et de confier les missions qu'ils souhaitent aux maîtres d'œuvre.

📖 Art. 88 de la loi ELAN / art. 5-1 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture

La loi ELAN supprime l'obligation pour les organismes Hlm d'organiser un concours pour choisir le titulaire de la maîtrise d'œuvre.

Autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes accordées aux forces de l'ordre

📖 Art. 91 de la loi ELAN / création art. L. 12-10-1 du CCH

~~Il est créé, au titre II du livre Ier du CCH, un chapitre X intitulé « dispositions applicables aux immeubles sociaux » qui édicte un principe général en vertu duquel, les organismes accordent à la police et à la gendarmerie une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes des immeubles.~~

~~Ce nouvel article se substitue, pour les bailleurs Hlm, à l'article L. 126-1 du CCH qui dispose que « les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants peuvent accorder à la police et à la gendarmerie nationales (...) une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles. ».~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

Statut d'organisme Hlm et la définition du service d'intérêt général

📖 Art. 88, I de la loi ELAN / L. 411-2 du CCH

L'article L. 411-2 du CCH, qui liste les organismes ayant le « statut d'organismes Hlm » et qui définit le « service d'intérêt général » (SIEG) dont ils sont chargés, fait l'objet de plusieurs modifications.

La liste des « organismes Hlm », qui comprenait, jusqu'à présent, les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes d'Hlm, les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif Hlm ainsi que les fondations Hlm, est complétée par l'ajout de deux nouveaux types d'organismes :

- **les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ;**
- **et les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4.**

La définition du service d'intérêt général est également modifiée.

Pour rappel, selon l'article L. 411-2, les organismes Hlm « *bénéficient, en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission (...) d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général* » (SIEG).

Sans entrer dans la définition détaillée du contenu du SIEG donnée par le texte, on rappelle qu'il vise les activités de location sociale, l'accession sociale à la propriété, la réalisation de certaines opérations dans les copropriétés et les services accessoires à ces opérations.

La loi ELAN complète cette définition en précisant que font également partie du SIEG « **les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées** » (location sociale, accession sociale etc.). Cette précision est importante notamment pour les sociétés de coordination qui peuvent être amenées à facturer à leurs membres des prestations de nature « administrative » (prestations comptables, contrôle de gestion etc.) qui, par nature, ne font pas partie du SIEG. Il convenait donc de les viser expressément afin que la société de coordination puisse bénéficier notamment de certains régimes fiscaux (en particulier le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés prévu au profit des organismes Hlm) qui sont liés au SIEG.

Autre modification apportée par la loi ELAN : l'article L. 411-2 précise que, à compter de 2021, les organismes Hlm « *enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés au présent article sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5* » (exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2021).

Cette mesure vient compléter une autre disposition, déjà prévue dans l'article, au terme de laquelle les organismes « *tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités* » (disposition applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018).

Les organismes vont donc devoir mettre en place, conformément au droit européen, des méthodes permettant de mieux distinguer ce qui se rattache aux activités SIEG et ce qui se rattache à d'autres activités (par exemple la location de locaux commerciaux, la vente de terrains à bâtir, etc.).

 Art. 88 de la loi ELAN

Ventilation des résultats SIEG/non SIEG : cf. ci-dessus

Règles spécifiques aux OPH

➤ Rattachement des OPH

 Art. 88, I, 10° de la loi ELAN / art. L.421-6 du CCH

Rattachement à un syndicat mixte : La loi ELAN prévoit la pluralité de départements au sein de ce type d'établissements publics.

Rattachement à une région : est supprimée la disposition qui prévoyait le rattachement lorsqu'il n'existe pas de département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'OPH.

Rattachement à une commune dans le périmètre de la MGP : est abrogée la disposition qui fixait au plus tard le 31 décembre 2017 la suppression du rattachement à une commune lorsque celle-ci est membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat ou d'un EPT sauf dans le cas de la commune de Paris. Se trouver également supprimée la mesure coercitive qui était attachée au non-respect de l'échéance.

Rattachement à un seul département : est supprimée la procédure par laquelle devait s'opérer la mise en conformité à l'interdiction de rattachement à plusieurs départements.

Rattachement d'un seul OPH à une collectivité : à l'exception de la Métropole du Grand Paris, une collectivité territoriale, un EPCI, un EPT de la MGP ou la commune de Paris ne peut être la collectivité de rattachement de

plusieurs OPH qui gèrent chacun moins de 12.000 logements sociaux. Dans ce cas, après mise en demeure, le préfet prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés qui gèrent moins de 12.000 logements sociaux.

➤ Gouvernance des OPH

Composition du conseil d'administration : parmi les diverses catégories d'administrateurs, sont membres avec voix délibérative les représentants du personnel de l'OPH qui sont désignés conformément aux dispositions du code du travail relatives aux attributions du comité social et économique dans les entreprises d'au moins cinquante salariés (art. L. 421-8 du CCH).

Fonctionnement du conseil d'administration : son règlement intérieur peut prévoir la tenue des séances sous la forme de visio-conférences (art. L. 421-10 du CCH).

Statut du directeur général : la loi supprime des dispositions devenues caduques et ajoute par ailleurs la faculté d'une rémunération supplémentaire lorsque le directeur général assure en outre la direction d'une société de coordination dont est actionnaire l'office qu'il dirige (art. L. 421-12-1 du CCH).

➤ Règles comptables

 Art. 88 de la loi ELAN

Comptabilité des OPH : A compter du 1er janvier 2021, les OPH ne peuvent plus demeurer en comptabilité publique : L'article L 421-17 du CCH prévoit qu'à compter de cette date, ils sont soumis, en matière de gestion financière et comptable aux règles applicables aux entreprises de commerce.

3/ Dispositions diverses

Article 88 à article 106

Calendrier des CUS

 Art. 88 et 104 de la loi ELAN

La loi précise un nouveau calendrier d'élaboration des conventions d'utilité sociale (CUS) de seconde génération :

- Les organismes doivent transmettre au préfet un projet de nouvelle CUS avant le 1er juillet 2019 ; un délai supplémentaire d'un an renouvelable une seule fois pourra être accordé à l'organisme qui justifie d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes. La notion de rapprochement n'est pas explicitée par la loi et reste par conséquent à l'appréciation du préfet. Si le délai supplémentaire est accordé, un avenant doit proroger la CUS en vigueur.
- Ils doivent conclure une convention d'une durée de 6 ans renouvelable avant le 31 décembre 2019 ; cette convention rétroagira à la date du 1er juillet 2019.

Le texte précise que, jusqu'à la signature d'une nouvelle CUS, les organismes sont tenus de l'exécution des engagements prévus par la première CUS.

Procédures de contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)

 Art. 100 de la loi ELAN / art. L. 342-5, L. 342-9 et L. 342-14 du CCH

Plusieurs mesures viennent faciliter le travail de l'ANCOLS et faire connaître ses rapports ainsi que les sanctions prononcées contre les organismes.

- L'ANCOLS dispose désormais d'un droit d'accès complet à toutes les informations contenues dans le répertoire des logements locatifs sociaux et de leurs occupants, répertoire établi chaque année à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux (art. L.411-10 du CCH). Y sont portées notamment la localisation et les caractéristiques du parc de logements de chaque organisme ainsi que les informations relatives aux loyers et aux réservataires des logements concernés.
- S'agissant de la communication du rapport provisoire, du rapport définitif et des observations formulées par l'organisme contrôlé, l'ANCOLS peut actuellement, à son initiative ou sur demande de la société mère d'un groupe d'organismes, adresser à cette dernière l'ensemble de ces informations. La loi ELAN étend cette mesure, en cas de contrôle d'un OPH, pour permettre à l'agence de communiquer les informations à la collectivité de rattachement de l'OPH et, le cas échéant, à la société de coordination dont il est membre.
- S'agissant de la suite donnée aux contrôles de l'agence, celle-ci peut proposer au ministre du logement diverses natures de sanctions qui seront publiées au bulletin officiel.

Ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

 Art. 100 de la loi ELAN / art. L. 452-3 du CCH

La liste des ressources de la CGLLS se trouve complétée par deux catégories de produits :

- le produit de la taxe sur les plus-values réalisées lors des ventes de logements sociaux ;
- le produit des sanctions pécuniaires prononcées sur proposition de l'ANCOLS.

Groupe Action logement

- 📄 Art. 102 de la loi ELAN / art L. 313-17, L. 313-17-2, L. 313-17-4, L. 313-18-1, L. 313-18-2, L. 313-19-1, L. 313-19-3, L. 313-20-1, L. 313-33, L. 313-44 / art. 6 de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, art. L. 111-12 du code des juridictions financières
- La loi ELAN ratifie l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction.
 - Est également ratifiée l'ordonnance n° 2017-52 du 19 janvier 2017 modifiant l'objet de l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) qui gère le dispositif Visale et de l'Association Foncière Logement (AFL).
 - Le périmètre du groupe Action Logement est étendu à l'APAGL et à l'AFL : la faïtière Action Logement Groupe contrôlera désormais leurs stratégies, leur moyens financiers et nommera leurs dirigeants.
 - Aux missions assignées à la société Action Logement Services vient s'ajouter la détention des nouvelles sociétés de ventes d'habitations à loyer modéré qui sont définies à l'article L. 422-4 du CCH. Réciproquement, l'objet social d'Action Logement Immobilier exclut désormais formellement toute opération sur des participations dans ces mêmes sociétés de vente.
 - S'agissant des modalités d'application à Action Logement Services des exigences prudentielles relatives aux ratios de couverture et de division des risques devant garantir sa liquidité, sa solvabilité ainsi que l'équilibre de sa structure financière, elles devront désormais prévoir obligatoirement des exemptions sur les expositions encourues sur les organismes Hlm, les SEM agréées et l'association Foncière Logement.
 - La loi ELAN actualise la disposition du code des juridictions financières qui faisait référence à l'UESL. Se trouvent désormais formellement identifiés sous le contrôle de la Cour des comptes : l'association Action Logement Groupe, les sociétés Action Logement Services et Action Logement Immobilier, ainsi que l'ensemble des entités sur lesquelles elles exercent un contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce.

Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)

- 📄 Art. 102 et 103 de la loi ELAN / art. L. 313-3 et L. 313-17-2 du CCH
- La loi ELAN élargit le champ d'emploi des ressources de la PEEC lorsqu'elles visent les aides apportées aux personnes pour leurs projets de logement. Ces ressources peuvent désormais venir appuyer des personnes physiques ou morales lorsqu'il s'agit de mobiliser le parc privé du logement, incluant la rémunération de tout opérateur agréé pour l'intermédiation à cet effet.
 - Afin d'associer les divers acteurs du logement locatif social à la définition des orientations applicables aux emplois de la PEEC en ce domaine, l'ordonnance du 20 octobre 2016 avait institué un comité de partenaires incluant des représentants du groupe Action Logement, de l'Union sociale pour l'habitat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, de la fédération des entreprises publiques locales et des fédérations d'organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'opérations sociales. Un décret, jamais paru, devait fixer les modalités de désignation des membres de ce comité.

La loi ELAN détaille la composition du comité de partenaires du logement social qu'elle articule autour de trois collèges :

- un collège composé de huit membres représentant le groupe Action Logement ;
- un collège composé de huit membres représentant l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes Hlm, la fédération des entreprises publiques locales et les fédérations des organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage sociale ;
- un collège composé de huit membres représentant les collectivités territoriales et leurs groupements.

Les membres des collèges sont désignés pour trois ans par un arrêté de ministre chargé du logement. Les fonctions de présidence et de vice-présidence sont assurées à tour de rôle chaque année par un collègue, sans que ces deux fonctions puissent être remplies par des membres d'un même collège.


Codification des aides au logement au sein du CCH

 Art. 105 de la loi ELAN / art. 117 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

L'article 117 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté avait prévu de rassembler l'ensemble des dispositions relatives aux aides au logement au sein du code de la construction et de l'habitation (l'aide personnalisée au logement, l'allocation de logement sociale et l'allocation de logement familiale. Ces deux dernières relèvent actuellement du code de la sécurité sociale). Le Gouvernement était autorisé à prendre par voie d'ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi afin de réaliser cette codification à droit constant, dans un délai de 24 mois, soit jusqu'au 27 janvier 2019. La loi ELAN est venue prolonger ce délai d'habilitation du Gouvernement de six mois, jusqu'au 27 juillet 2019.

La loi ELAN vient également préciser que cette codification permettra d'unifier les régimes contentieux de ces aides, afin de garantir l'égalité de traitement des bénéficiaires et d'en simplifier la gestion. La juridiction administrative est désignée comme compétente pour traiter de l'ensemble de ces contentieux.

Bénéfice des aides au logement pour les citoyens ultramarins de Saint-Pierre-et-Miquelon

 Art. 106 de la loi ELAN / art. 11 et 13-1-1 nouveau de l'ordonnance n°77-1102 du 26 septembre 1977, art. L. 542-1 à L. 542-7-1, L. 553-2, L. 831-1 à L. 831-4-1, L. 834-1 et L. 835-3 du code de la sécurité sociale

Depuis l'ordonnance du 26 septembre 1977, la collectivité territoriale d'outre-mer de Saint-Pierre-et-Miquelon est dotée d'un régime de sécurité sociale spécifique, dont les prestations sont assurées par un organisme exclusif à l'archipel : la Caisse de prévoyance sociale de Saint-Pierre-et-Miquelon (CPS). Cependant, l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS) ne pouvaient être étendues car leur mise en place posait au préalable la question de la compétence de l'État en la matière. Cette compétence fut confirmée par l'avis n°389828 du Conseil d'État en date du 2 juin 2015. Désormais, l'ALS et l'ALF seront gérées par la CPS. Les barèmes servant au calcul des allocations feront l'objet d'adaptations par décret. Le versement des aides est subordonné à la décence du logement. La loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicable à Saint-Pierre-et-Miquelon, les caractéristiques de décence seront définies par décret. Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2021 et s'appliqueront aux contributions et prestations à compter de cette date.



PARTIE 3 :

**Répondre aux
besoins de chacun
et favoriser la
mixité sociale**

1/ Favoriser la mobilité dans le parc social et privé

Article 107 à article 115


Le législateur a souhaité favoriser la mobilité dans le parc social (et le parc privé avec la création du bail mobilité) et améliorer la transparence des attributions des logements sociaux :

- La situation locative des locataires du parc social fera désormais l'objet d'un réexamen périodique. La commission d'attribution voit ses compétences élargies au-delà de la seule attribution du logement et devient commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.
- Les jeunes de moins de trente ans pourront bénéficier de baux courts dans des logements conventionnés et sous réserve d'une autorisation spécifique.
- La cotation de la demande est rendue obligatoire sur les territoires déjà concernés par la réforme des attributions.

La loi ELAN a également élargi les définitions de sous-occupation et de la composition familiale afin de mieux prendre en compte la situation de parents dont les enfants font l'objet d'un droit de visite ou d'hébergement.

Dans un souci de fluidification de la gestion des attributions, la gestion en flux annuel des contingents des différents réservataires portant sur un nombre d'attributions et non sur une détermination physique des logements est rendue obligatoire.

Bail mobilité

 Art. 107 de la loi ELAN / art. 2, 25-12 à 25-18 de la loi du 6 juillet 1989

Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé destiné notamment à un public jeune. À la date de prise d'effet du bail, le locataire devra justifier être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Ce contrat est conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois, sans possibilité de le renouveler ou de le reconduire. Le bail à mobilité ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements des organismes Hlm, conventionnés ou non à l'APL, par lecture conjointe des articles 40, 25-4 et 25-12 nouveau de la loi du 6 juillet 1989.

Baux courts pour les jeunes

 Art. 109, I de la loi ELAN / création art. L. 353-22 du CCH

Il est créé un article L. 353-22 du CCH qui permet aux bailleurs de louer des logements, meublés ou non, à des jeunes de moins de trente ans qui ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

Le contrat ne peut pas excéder une durée d'un an et pourra être renouvelé si l'occupant continue de remplir les conditions d'accès au logement.

Les logements concernés doivent être conventionnés et faire l'objet d'une autorisation spécifique, précisée à l'article L. 441-2 du CCH.

Commission d'attribution des logements

 Art. 109, II de la loi ELAN / art. L. 441-2 du CCH

La commission d'attribution des logements devient la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements.

En cas d'égalité de voix lors du vote de la commission, le maire dispose d'une voix prépondérante. Auparavant, cette voix revenait au président de l'EPCI ou de l'EPT de la métropole du Grand Paris sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer, sous réserve de la création d'une CIL et de l'adoption du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Ce n'était qu'à défaut que le maire de la commune disposait de cette voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Tout comme pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou handicapées, pour les logements ne faisant pas l'objet d'une réservation préfectorale, la commission d'attribution peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes de moins de trente ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le préfet (les modalités sont fixées par décret). De même, pour les logements réservés par le préfet, ce dernier peut s'engager, s'il considère qu'il existe des besoins locaux, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes de moins de trente ans.

La commission peut prendre une forme numérique (suppression de la dérogation ALUR pour 6 ans) et cela concerne les zones tendues et non tendues (l'expérimentation ne concernait que les communes non assujetties à la taxe annuelle sur les logements vacants définie au I de l'article 232 du code général des impôts).

La commission a une nouvelle compétence : elle est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet (voir nouvel article L. 442-5-2) ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Son avis est notifié aux locataires concernés.

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Mécanisme d'examen d'occupation des logements

 Art. 109, IV de la loi ELAN / création art. L. 442-5-2 du CCH

A compter du 1^{er} janvier 2019, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, le bailleur examine les conditions d'occupation du logement de ses locataires. Ce dispositif s'appliquera également aux contrats de location en cours tous les trois ans. Le délai de trois ans court à compter de la date de signature des contrats de location. Le bailleur transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement (*"9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus."*)
- Sous-occupation du logement (différence de plus d'un entre le nombre de personnes vivant au logement et le nombre de pièces habitables)
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement

Si la commission constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. Ensuite, le bailleur, en lien avec le locataire, examine les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les sanctions prévues aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du CCH (respectivement les situations de sous-occupation et de logement adapté qui n'est plus occupé par une personne handicapée) restent applicables aux locataires concernés.

Pour mémoire, dans le premier cas, le locataire habitant en zone tendue qui a refusé 3 offres de relogement conformes à ses besoins perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois suivant la notification de la troisième offre de relogement, sauf exceptions liées notamment à l'âge ou au handicap du locataire ou si le logement se situe en QPV. Dans le deuxième cas, le locataire qui a refusé trois offres de relogement conforme à ses besoins perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois suivant la notification de la troisième offre de relogement quelle que soit la situation géographique de son domicile, sauf s'il a plus de 65 ans.

Mise en cohérence de la définition de zone tendue en cas de sous-occupation.

 Art. 109, III de la loi ELAN / L. 442-3-1 du CCH

Aux fins d'harmonisation avec le dispositif de réexamen des conditions d'occupation des logements (nouvelle compétence de la commission d'attribution des logements), le zonage relatif au périmètre de la perte de droit au maintien dans les lieux suite au refus de trois offres de relogement en cas de sous-occupation est modifié. Sont désormais visées les zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Assouplissement de la définition d'une situation de sous-occupation.

 Art. 109, V de la loi ELAN / art. L. 621-2 du CCH

Afin de déterminer si un ménage se trouve dans une situation de sous-occupation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont également pris en compte pour le calcul.

Elargissement de la définition de la composition familiale

 Art. 110 de la loi ELAN / art. L. 442-12 du CCH

Sont également considérées comme personne vivant au foyer, en sus des personnes déjà mentionnées, les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

Cette disposition a des impacts sur l'attribution des logements et le calcul du SLS.

Renforcement des acteurs dans la mise en place du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

 Art. 111, I, 1° de la loi ELAN / art. L. 441-2-8 du CCH

Dans la continuité de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté, le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs a été complété. Ce plan définit notamment les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social. Il doit être élaboré par les EPCI visés à l'article L. 441-1 du CCH (EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV, la commune de Paris et les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris) en y associant les communes membres mais aussi un représentant des organismes Hlm et des SEM de construction et de gestion de logements sociaux et un représentant de la société Action Logement Services. Désormais, la loi prévoit qu'un représentant du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) devra également être associé à la mise en place de ce plan. Cette disposition entrera en vigueur au plus tard le 31 décembre 2021 (décret à paraître).

Cotation

 Art. 111, I, 2° de la loi ELAN / art. L. 441-2-8 du CCH

La cotation consiste à attribuer une note aux demandeurs de logement social, selon des critères et des pondérations préétablis, portant sur la situation du ménage rapportée à un logement donné ou à une catégorie de logement. La loi ELAN prévoit, afin de renforcer la transparence du dispositif de gestion et classement de la demande, qu'un système de cotation de la demande soit prévu par le plan partenarial de gestion de la demande.

Cette obligation de mise en place de la cotation concerne les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV, la commune de Paris et les établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris.

Les territoires pratiquant la cotation devront rendre public les critères retenus et leur pondération.

Ces dispositions entreront en vigueur au plus tard le 31 décembre 2021 (décret à paraître).

Commissions intervenant dans le processus d'attribution

 Art. 112 de la loi ELAN / art. L. 441-1-5 et L. 441-1-6 du CCH

Commission ad hoc en quartier prioritaire de la ville (QPV) (art. L. 441-1-5 du CCH) : la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a créé, dans chaque QPV, une commission composée des bailleurs sociaux, des réservataires, des maires et du président de l'EPCI ou du président du conseil de territoire de l'EPT de la métropole du Grand Paris, avec mission de désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles. Cette commission se réunira désormais uniquement à la demande du maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le quartier.

Commission de coordination (art. L. 441-1-6 du CCH) : le rôle de la commission de coordination, prévue par la convention intercommunale d'attribution (CIA), est précisé : elle a vocation à assurer le suivi et l'évaluation de la CIA. Elle peut par ailleurs examiner « certains » dossiers de demandeurs de logement social concerné par la CIA (précision opportune, car la rédaction antérieure laissait entendre que l'ensemble des dossiers des demandeurs concernés par la CIA relevait de la commission de coordination). En outre, la portée de ses avis est modifiée : elle émet des avis quant à l'opportunité de présenter en CAL les dossiers présentés les réservataires (auparavant, ses avis concernaient l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social sur le territoire concerné).

Individualisation des ressources du demandeur de logement social en cas de divorce ou de rupture de PACS

 Art. 113 de la loi ELAN / art. L. 441-1 CCH

L'article L. 441-1 du CCH autorise une individualisation des ressources du demandeur de logement social en instance de séparation (divorce ou rupture de PACS). La présente loi actualise les documents justificatifs qui peuvent être demandés dans ce cadre, pour mettre en cohérence les textes avec, notamment, les prescriptions de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle.

Dans ce cadre, le candidat peut fournir :

- en cas de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire, un document d'avocat attestant que la procédure de divorce est en cours ;
- en cas de rupture de PACS, la déclaration de la rupture faite à l'officier d'état civil ou au notaire instrumentaire.

Cette mise à jour du texte législative est en cohérence avec le nouveau formulaire de demande de logement locatif social (arrêté du 6 août 2018 fixant la liste des pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social).

Le texte instaure une nouveauté : lorsque le demandeur est une personne mariée bénéficiaire de la protection internationale qui réside seule sur le territoire français, ses ressources pourront également être seules prises en compte dans le cadre de l'attribution d'un logement social.

Nouveau critère de priorité dans les attributions

 Art. 114, I de la loi ELAN / art. L. 441-1 du CCH

La loi ELAN ajoute un nouveau critère général de priorité pour l'attribution des logements locatifs sociaux ; la liste des catégories de personnes prioritaires, prévue à l'article L. 441-1 du CCH, est ainsi complétée par la situation suivante : les « personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

- une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définies dans lesquelles la victime se trouve ou qu'elle fréquente,
- une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ».

Objectifs d'attributions

 Art. 114, II et III de la loi ELAN / art. L. 441-1 et L. 441-1-5 du CCH

Accueil des ménages hors QPV (art. L. 441-1 du CCH) : la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a institué un objectif de 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV au bénéfice de demandeur aux ressources modestes ou aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Le texte issu de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté renvoyait à un arrêté du préfet le soin d'arrêter le montant de ressources à prendre en compte pour identifier les demandeurs aux ressources les plus faibles ; la loi ELAN renvoie désormais à un arrêté du ministre en charge du logement.

La loi ELAN supprime la possibilité d'adapter (à la baisse ou à la hausse) le taux de cet objectif d'attributions, telle qu'elle était prévue à l'article L. 441-1 du CCH. Elle inscrit dans l'article L. 441-1-5 du CCH, relatif à la conférence intercommunale du logement, la possibilité de fixer à la hausse – uniquement - un autre taux.

Mixité sociale en QPV : sur les territoires concernés par les objectifs d'attribution (celui des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins 1 QPV, la commune de Paris et les EPT de la métropole du Grand Paris), au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés en QPV doivent être consacrés à des demandeurs ne relevant pas du premier quartile. Les textes sont réécrits pour être clarifiés : cet objectif est directement prévu par la loi et ne relève plus des orientations de la conférence intercommunale du logement. Le cas échéant, ces dernières orientations pourront prévoir un taux supérieur.

Zonage QPV : pour l'application de cet objectif d'attributions dans et hors QPV, le texte assimile à des QPV :

- pendant une période de 6 ans à compter du 1er janvier 2015, les quartiers classés en ZUS qui n'ont pas été classés en QPV ;
- pendant une période de 6 ans à compter de leur sortie du classement (en application de l'article 5, II, de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine), les quartiers qui n'ont pas été reclassés en QPV. Autrement dit, il s'agit des actuels QPV qui perdront leur classement en QPV à l'expiration du contrat de ville, et ce afin de ne pas fragiliser ces quartiers qui viennent juste de sortir de la géographie prioritaire en y envoyant de nouveau des personnes figurant parmi les plus pauvres.

Exercice des droits de réservation en QPV (art. 114, II, 7° / art. L. 441-1 du CCH) : lorsque l'attribution d'un logement situé dans un QPV à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux à bas revenus (1^{er} quartile).

Gestion en flux des réservations

 Art. 114, II et IV de la loi ELAN / L. 441-1 du CCH

La loi ELAN pose un principe de gestion en flux des contingents, c'est-à-dire que les réservations devront porter sur un flux annuel de logements d'un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur. Les réservations ne pourront pas porter sur des logements identifiés par programme (à l'exception des logements réservés par des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui sont identifiés précisément).

Cette nouvelle obligation de gestion en flux des contingents entrera en vigueur selon les modalités fixées par le décret à paraître et ne concernera que les conventions de réservation signées postérieurement à cette entrée en vigueur.

Concernant les conventions de réservation en cours au moment de l'entrée en vigueur de cette nouvelle obligation, la loi ELAN pose un dispositif transitoire : les conventions en cours à cette date qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logements devront être mises en conformité avec l'exigence nouvelle, dans des conditions qui seront précisées par décret et, au plus tard, dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi.

GIP-SNE

 Art. 115 de la loi ELAN / art. L. 411-10 et L. 442-5 du CCH

La loi ALUR a créé un groupement d'intérêt public chargé de la gestion du système national d'enregistrement (le GIP-SNE) afin d'offrir un guichet unique aux personnes demandant un logement social. Le groupement exploite les données du répertoire des logements locatifs sociaux et de leurs occupants. Dans un souci de protection des données personnelles, il est précisé que l'identification des personnes mentionnées doit être rendue impossible.

De plus, l'État confie au GIP-SNE une mission de développement d'un outil d'analyse de l'occupation sociale du parc grâce à l'exploitation des données recueillies à l'occasion des enquêtes OPS. Le groupement assure la diffusion du résultat de ces travaux d'exploitation, qui doivent rendre l'identification des personnes impossible. Le but est de partager la connaissance de la situation du parc social des territoires.

Les bailleurs doivent transmettre au groupement d'intérêt public du système national d'enregistrement les données non anonymisées figurant dans les enquêtes OPS qu'ils réalisent auprès des locataires.

2/ Favoriser la mixité sociale

Article 116 à article 133

Afin de favoriser la mixité sociale, il est créé la cohabitation intergénérationnelle solidaire, une colocation étendue ou encore l'habitat inclusif.

En matière de prévention des expulsions, la procédure de surendettement et la procédure d'expulsion locative sont mieux coordonnées afin de permettre le maintien dans les lieux des locataires de bonne foi. Les modalités de saisine de la CCAPEX sont précisées et il est désormais possible de signer un protocole de cohésion sociale même en l'absence de dette.

Le législateur a en revanche renforcé les sanctions encourues par les personnes occupant les halls illicitement et la résiliation de plein droit du bail peut être prononcée en cas de condamnation pour trafic de stupéfiants.

Diverses dispositions viennent également modifier la loi SRU.


Aides personnelles au logement pour les locataires et sous-locataires

 Art. 116 de la loi ELAN / art. L. 831-2 et L. 831-4 du code de la sécurité sociale – art L. 351-15 du CCH

La loi ELAN favorise la mixité intergénérationnelle en permettant au locataire de sous-louer son logement à une personne de moins de 30 ans. Le logement peut également être sous-loué à des personnes de plus de 60 ans ou à des personnes handicapées avec lesquelles un contrat d'accueillant familial a été conclu (L. 442-8-1 du CCH).

Pour les personnes recourant à ces dispositifs de sous-location, le versement de l'APL est garanti pour le locataire et le sous-locataire. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le locataire et le sous-locataire sont ascendants, descendants, conjoints, concubins ou pacsés.

Cohabitation intergénérationnelle solidaire

 Art. 117 de la loi ELAN / art. L. 118-1 du code de l'action sociale et des familles / création art. L. 631-17 à L. 631-19 du CCH / art. L. 442-8-1 du CCH

Il est créé « la cohabitation intergénérationnelle solidaire » dans un nouveau chapitre (VIII) du code de l'action sociale et des familles. Tout locataire ou propriétaire âgé de soixante ans ou plus peut louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste.

Pour les locataires, le bailleur doit en avoir été informé au préalable et il ne pourra s'y opposer.

La durée du contrat et la contrepartie financière sont librement fixées par les parties. Toutefois, pour les locataires du parc social, la contrepartie financière est fixée dans les conditions de l'article L. 442-8-1 du CCH (le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges, rapporté à la surface habitable du logement).

En complément, la personne de moins de trente ans peut réaliser des menus services pour la personne âgée de plus de soixante ans, sans but lucratif ni aucun lien de subordination.

Chacune des parties peut décider de mettre fin au contrat avec un délai de préavis fixé à un mois.

Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire précisera le cadre général et les modalités pratiques de ce dispositif (arrêté à paraître)

La sous-location à des personnes de moins de trente ans, pour une durée d'un an renouvelable prévue à l'article L. 442-8-1 du CCH, est supprimée et remplacée par ce nouveau contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire.

Les associations qui œuvreront à la promotion de la cohabitation intergénérationnelle solidaire ne seront pas soumises aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet ». Elles n'auront donc pas besoin d'obtenir une carte professionnelle pour œuvrer dans ce domaine.

Articulation entre le traitement des situations de surendettement et la procédure en constat de résiliation de bail

📄 Art. 118 de la loi ELAN / Art. 24 de la loi du 6 juillet 1989 / art. L. 714-1, L. 722-5 et art. L. 722-16 du code de la consommation

L'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 a opéré une recodification à droit constant des dispositions relatives au traitement des situations de surendettement ; celles-ci figurent désormais au Livre VII du code de la consommation. Depuis cette refonte du code de la consommation, la procédure de traitement du surendettement a été modifiée, à deux reprises, par la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle (art. 58) et par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (art. 66).

La loi ELAN clarifie l'articulation des procédures de surendettement et de résiliation de bail, en distinguant deux situations :

- lorsque le juge du bail intervient après le traitement de la situation de surendettement par la commission ;
- lorsque le juge du bail intervient avant cette même procédure.

La coordination de ces procédures vise à "maintenir dans leur logement les locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et s'acquittant du remboursement de leur dette locative".

1) Saisine du juge du bail postérieure à la commission de surendettement (art. 24 de la loi du 6 juillet 1989)

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 relatif à la procédure en constat de résiliation du bail est modifié. Cette disposition oriente désormais les décisions du juge du bail, lorsque celui-ci est saisi après l'ouverture d'une procédure de traitement du surendettement au bénéfice du locataire.

Sous réserve de la reprise du paiement des dépenses courantes de logement (loyer et charge), le juge devra prendre en considération les mesures décidées dans le cadre de la procédure de surendettement. Le texte distingue plusieurs situations :

Information préalable du juge du bail sur la procédure de surendettement : le juge saisi dans le cadre de la mise en œuvre d'une clause résolutoire en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 devra inviter les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement de surendettement.

Effet de la recevabilité de la demande de surendettement : la recevabilité d'un dossier de surendettement emporte obligation pour le juge du bail d'accorder des délais de paiement jusqu'à l'adoption de mesures dans le cadre de la procédure de surendettement.

Plan conventionnel de redressement ou mesures de traitement imposées par la commission : en ces cas, le juge du bail doit accorder les délais et modalités de paiement de la dette locative telles qu'ils sont décidés dans le cadre de la procédure de surendettement.

S'il s'agit d'un moratoire, le juge accorde ce même délai de suspension de l'exigibilité de la créance locative, prolongé de 3 mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement. Si la commission est de nouveau saisie dans ce délai, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à l'approbation d'un plan conventionnel, une mesure imposée par la commission ou une RPP ou toute autre décision de clôture de la procédure de surendettement. A défaut de nouvelle saisine ou dès la clôture de la nouvelle procédure, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet.

En cas de contestation contre les modalités de traitement de la dette locative imposées par la commission, le juge du bail doit accorder des délais de paiement jusqu'à la décision du juge du surendettement.

Effet sur le bail : pendant les délais accordés par le juge du bail, les effets de la clause de résiliation du bail sont suspendus. L'exécution du bail et, notamment, l'obligation au paiement du loyer et des charges ne sont pas affectés.

A l'issue de ces délais, deux hypothèses :

- le locataire s'est libéré de sa dette locative selon les modalités prévues et la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir jouée ;
- dans le cas contraire, la clause reprend son plein effet.

Cas du rétablissement personnel (PRP sans liquidation imposée par la commission ou prononcée par le juge ou PRP avec liquidation) : en ces cas, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus par le juge du bail pendant un délai de 2 ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou du jugement de clôture.

Si l'une des parties forme une contestation contre la décision de la commission imposant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le juge du bail suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit jusqu'à la décision du juge du surendettement statuant sur cette contestation.

Le texte rappelle que l'exécution du contrat de location n'est pas affectée. Il s'agit d'une période probatoire pour le locataire.

Deux hypothèses :

- le locataire s'acquitte du paiement des dépenses courantes (loyer et charges) conformément au bail pendant le délai 2 ans ; en ce cas, à l'issue de ce délai, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir jouée ;
- si le locataire manque à son obligation au paiement des dépenses courant pendant le délai, la clause reprend son plein effet et le bailleur peut exercer ses droits en vue de l'expulsion de l'occupant.

2) Saisine du juge du bail antérieure à la commission de surendettement (art. L. 714-1 du code de la consommation)

La loi ELAN introduit un nouveau chapitre dans le livre VII du code de la consommation dédié au surendettement, intitulé « Articulation entre le traitement des situations de surendettement et la procédure en constat de résiliation du bail ».

Ce chapitre précise les modalités d'articulation des procédures lorsque le juge du bail s'est prononcé avant la commission de surendettement.

Effet de la recevabilité du dossier de surendettement (art. L. 722-5 du code de la consommation) : la décision de recevabilité du dossier de surendettement emporte, notamment, l'interdiction de payer les créances antérieures autres qu'alimentaires. La loi ELAN ajoute que cette interdiction ne s'applique pas aux créances locatives lorsqu'une décision judiciaire a accordé des délais de paiement dans le cadre de la procédure en constatation de résiliation de bail.

En cas de nouveau plan d'apurement : lorsque la commission de surendettement décide d'un plan d'apurement, alors qu'un plan d'apurement décidé par le juge du bail est en cours, la loi ELAN prévoit que ce nouveau plan se substitue au plan judiciaire. Deux réserves sont prévues : le locataire doit avoir repris le paiement du loyer et des charges et le bailleur doit être avisé de la décision de la commission.

En cas de contestation : si l'une des parties conteste le plan d'apurement imposé par la commission, il n'y a pas lieu de faire jouer la substitution et le plan décidé par le juge du bail continue de s'appliquer jusqu'au prononcé du juge du surendettement, en charge de la contestation (le plan d'apurement décidé par le juge de la contestation se substituera alors à celui du juge).

En cas de moratoire : si la commission décide d'un moratoire, c'est-à-dire d'une suspension de l'exigibilité des créances, ce moratoire se substitue au plan judiciaire antérieur et le locataire bénéficie d'un délai complémentaire de 3 mois pour lui permettre de saisir la commission, pour un réexamen de sa situation.

Si la commission est de nouveau saisie dans ce délai, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à l'approbation d'un plan conventionnel, une mesure imposée par la commission ou une RPP ou toute autre décision de clôture de la procédure de surendettement. A défaut de nouvelle saisine ou dès la clôture de la nouvelle procédure, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet.

Effet sur le bail : pendant les délais accordés par décision de la commission de surendettement, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Le texte précise que l'exécution du contrat de location et, notamment, le paiement du loyer et des charges n'est pas affecté par ces délais.

A l'issue de ces délais, deux hypothèses :

- le locataire s'est libéré de sa dette locative selon les modalités prévues et la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ;
- dans le cas contraire, la clause reprend en son plein effet.

Cas du rétablissement personnel (PRR sans liquidation imposée par la commission ou prononcée par le juge ou PRP avec liquidation) : en ce cas, sous réserve de la reprise du paiement des dépenses courantes (loyer et charges), les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus pendant un délai probatoire de 2 ans à compter de la date de la décision imposant l'effacement de la dette locative ou du jugement de clôture. Le texte rappelle que l'exécution du contrat de location n'est pas affectée. Si l'une des parties forme une contestation contre la décision de la commission imposant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, la décision de la commission n'a pas d'incidence sur la suspension des effets de la clause de résiliation.

Deux hypothèses :

- le locataire s'acquitte du paiement des dépenses courantes (loyer et charges) conformément au bail pendant le délai 2 ans ; en ce cas, à l'issue de ce délai, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir jouée ;
- si le locataire manque à son obligation au paiement des dépenses courant pendant le délai, la clause reprend son plein effet et le bailleur peut exercer ses droits en vue de l'expulsion de l'occupant.

En cas de déchéance de la procédure de surendettement : le débiteur peut être déchu du bénéfice de la procédure de surendettement, notamment, en cas de fausses déclarations ou de documents inexacts (cf. art. L. 761-1 du code de la consommation). Si cette déchéance intervient après un plan d'apurement décidée dans le cadre du traitement du surendettement, celle-ci emporte rétablissement du plan d'apurement accordé antérieurement par le juge.

Information du bailleur : le bailleur est informé expressément des conséquences de l'absence de contestation des décisions de la commission ou du juge du surendettement dans des conditions fixées par décret (à paraître). Le texte précise qu'en l'absence de contestation formée par le bailleur, les décisions de la commission et leurs effets s'imposent à lui, sauf à démontrer qu'il n'a pas été informé.

3) PRP et protocole de cohésion sociale (art. L. 722-6 du code de la consommation)

En cas de PRP, le texte explicite l'effacement de la dette locative mentionnée dans un protocole de cohésion sociale. Il précise que l'occupant reste tenu du paiement régulier des dépenses courantes (indemnités d'occupation et charges).

Par dérogation, la décision imposant les mesures d'effacement prolonge de 3 ans la durée du protocole.

Sous réserve du paiement par le locataire du paiement des dépenses courantes, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion.


Deux hypothèses :

- l'occupant continue de payer les dépenses courantes ; en ce cas, au terme du protocole, le bailleur est tenu de lui proposer un bail dans le délai prévu par le protocole (au maximum, dans les trois mois) ;
- l'occupant n'a pas respecté son obligation au paiement des dépenses courantes ; en ce cas, le bailleur retrouve ses droits à l'expulsion

4) Entrée en vigueur :

Ces nouvelles dispositions entrent en vigueur le 1^{er} mars 2019.

Diagnostiques sociaux et financiers

 Art. 119 de la loi ELAN / art. 6 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement – art. 24 de la loi du 6 juillet 1989

Un décret précisera les modalités et contenu du diagnostic social et financier prévu au III. de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et qui doit être transmis au juge avant l'audience, ainsi qu'à la CCAPEX. Sa réalisation sera financée par le FSL en dernier recours car même si son caractère obligatoire est déjà inscrit dans les textes, de fait, il advient parfois que le PDALPHD n'ait pu désigner un organisme volontaire ou que les organismes volontaires ne soient pas en mesure de répondre à l'ensemble des besoins sur le territoire.

Durcissement des conditions de transfert du bail

 Art. 120 de la loi ELAN / art. 40 de la loi du 6 juillet 1989

L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit un transfert du contrat de location en cas de décès ou d'abandon de domicile du locataire au bénéfice du conjoint, du partenaire ou du concubin notoire, des personnes à charges, des ascendants ou descendants s'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis au moins un an.

L'article 40 de la même loi précise les modalités d'application de cet article dans le parc social. Jusqu'alors, le bénéficiaire du transfert devait remplir les conditions d'attribution d'un logement social (soit ressources et séjour régulier sur le territoire) et d'adaptation du logement à la taille du ménage sauf pour le conjoint, le partenaire pacsé, le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap et les personnes de plus de soixante-cinq ans.

Désormais, ces bénéficiaires du transfert du bail ne sont plus exonérés de la condition de régularité et de permanence du séjour sur le territoire français car il est indiqué que seules les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage (et non plus d'attribution) ne sont pas requises envers eux.

Durcissement des peines sanctionnant l'occupation illicite des halls

 Art. 121 de la loi ELAN / art. L. 126-3 du CCH

~~L'occupation illicite des parties communes est sanctionnée par les peines prévues à l'article L. 126-3 du CCH. Dans sa rédaction antérieure, les conditions d'application du délit d'occupation illicite étaient particulièrement strictes et nécessitaient de démontrer une gêne concrète dans la libre circulation des résidents. Les comportements portant atteinte à la tranquillité des locataires restaient de ce fait la plupart du temps impunis. La loi ELAN élargit le délit aux occupations collectives qui ont pour effet de nuire à la tranquillité des lieux.~~

~~Les sanctions sont renforcées en augmentant la peine d'emprisonnement encourue de 6 mois à 1 an et en ajoutant la possibilité pour le juge d'interdire à l'auteur l'accès à certains lieux dans lesquels l'infraction a été commise pour une durée maximale de 3 ans.~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

Résiliation de plein droit du bail en cas de condamnation pour trafic de stupéfiants

 Art. 121 de la loi ELAN / art. 6-1 de la loi du 6 juillet 1989

~~Depuis la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, il est possible pour les bailleurs d'introduire une clause prévoyant la résiliation du bail de plein droit pour un motif résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée. Le texte étend à l'ensemble des contrats de location en cours l'application d'une telle clause.~~

~~Par ailleurs, si le bailleur saisit le juge en ce sens, le contrat de location est résilié de plein droit lorsque le locataire ou l'un de ses enfants mineurs a fait l'objet d'une condamnation passée en force de chose jugée pour trafic de stupéfiants opéré dans le logement, l'immeuble ou le groupe d'immeubles en qualité d'auteur ou de complice, pour des faits commis postérieurement à la conclusion du bail. Cette disposition vise à permettre aux bailleurs d'engager plus facilement des actions contentieuses et leur permettre de respecter leur obligation de faire cesser les troubles de voisinage prévu au même article.~~

~~L'ensemble de ces dispositions ne seront opérantes que pour des faits commis postérieurement à la publication de la loi ELAN.~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

Modalités de saisine de la CCAPEX

 Art. 122 de la loi ELAN / art. 24 de la loi du 6 juillet 1989

La saisine de la CCAPEX, obligatoire avant la délivrance d'une assignation, doit contenir les mêmes informations que celles des signalements par les huissiers de justice des commandements de payer, autrement dit les éléments essentiels du commandement de payer.

Accès des huissiers de justice aux boîtes aux lettres

 Art. 123 de la loi ELAN / art. 111-6-6 du CCH

~~En sus de la possibilité déjà existante d'accéder aux parties communes des immeubles d'habitation (dans des conditions fixées par décret), les huissiers de justice ont désormais accès aux boîtes aux lettres particulières dans les mêmes conditions que les agents chargés de distribuer les envois postaux ou que les porteurs et vendeurs colporteurs de presse.~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil Constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

Protocole de cohésion sociale sans dette

 Art. 124 de la loi ELAN / art. L. 352-15-2 et L. 442-6-5 du CCH


La loi ELAN complète les dispositions relatives aux plans de cohésion sociale, qui peuvent être conclus à la suite d'une résiliation judiciaire du contrat de location, pour consacrer la possibilité de proposer de tels protocoles même en l'absence de dette locative.

A défaut de dette, le protocole n'a pas à prévoir de plan d'apurement ; il doit néanmoins préciser que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges telles que fixées dans la décision judiciaire de résiliation.

Ce protocole devra être transmis aux organismes payeur des aides au logement (CAF ou CCMSA).

La durée du protocole sans plan d'apurement est fixée à deux ans au maximum.

Annexion du PRAPS au PDALHPD

 Art. 125 III de la loi ELAN / article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement

Dans le cadre de la politique du « Logement d'abord », et afin de renforcer la cohérence des politiques publiques sociales et sanitaires à destination des personnes défavorisées, il est désormais annexé au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), le programme régional relatif à l'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies (PRAPS), mentionné au 3° de l'article L. 1434-2 du code de la santé publique.

Le PRAPS est un outil de pilotage et de planification par lequel l'agence régionale de santé et ses partenaires agissent pour réduire les inégalités sociales de santé. En matière d'hébergement et de logement, les PRAPS permettent notamment de développer certains dispositifs comme les appartements de coordination thérapeutique, et contribuent au plan de réduction des nuitées hôtelières.

Pour mémoire, était déjà annexé au PDALHPD le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile, transmis par le Préfet.

Gestion des logements-foyers par des OACAS

 Art. 126 de la loi ELAN / article L. 265-1 du code de l'action sociale et des familles

Les organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires « OACAS » (qui recouvrent essentiellement les communautés Emmaüs) ont été créés par la loi du 1^{er} décembre 2008 généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion et sont soumis à un agrément fixé par le décret n°2009-863 du 14 juillet 2009. Ils peuvent désormais posséder ou gérer des logements-foyers régis par le code de la construction et de l'habitation. Les organismes concernés pourront ainsi contribuer au plan "logement d'abord" en développant des solutions de logement adapté en réponse à des besoins spécifiques. Une circulaire viendra préciser les conditions de mise en œuvre de cette mesure.

Perte de la qualité d'établissement recevant du public (ERP) et absence d'autorisation administrative

 Art. 127 de la loi ELAN / art. L. 111-8 du CCH

Les travaux conduisant à la perte de la qualité d'établissement recevant du public (ERP) pour la totalité de l'immeuble ne sont pas soumis à l'obtention de l'autorisation exigée à l'article L.111-8 du CCH (hors QPV).

Colocation universelle et la fin des baux loi MOLLE

 Art. 128 et 141 de la loi ELAN / art. L.353-21 et L.442-8-4 du CCH, art. 8-1 II de la loi du 6 juillet 1989

La loi ELAN étend la définition de la colocation à l'ensemble des locataires de logements sociaux, à condition qu'ils en fassent la demande au moment de l'attribution. Avant la loi ELAN, ce dispositif de colocation était réservé aux étudiants, personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation (anciens baux loi Molle prévus dans la version antérieure à la loi ELAN de l'article L. 442-8-4 du CCH).

La colocation est la location d'un même logement, meublé ou non, par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat avec chaque locataire et le bailleur. **La colocation n'est pas applicable aux époux ou partenaires liés par un PACS** au moment de la conclusion initiale du contrat par référence à l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Les logements sont attribués à chaque colocataire dans les conditions prévues aux articles L. 441 à L. 441-2-9 du CCH (respect des plafonds de ressources, de la régularité de séjour et passage en CAL).

Les caractéristiques de décence sont appréciées dans les conditions prévues aux articles 6 et 8-1 II de la loi du 6 juillet 1989 (notamment la surface et le volume habitables des locaux privatifs doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 m² et à 20m³).

Le montant de la somme des loyers perçus par l'ensemble des colocataires ne pourra être supérieur au montant de loyer applicable au logement en application de la convention APL (pour les logements conventionnés) ou de la « fourchette » Hlm (pour les logements non conventionnés).

Les charges locatives récupérables sont celles qui sont listées par le décret n°82-955 du 9 novembre 1982. Elles pourront être récupérées sous la forme d'un forfait ou de provision. Si le forfait pour charges est choisi, le montant et la périodicité seront préalablement fixés dans le contrat. Cette forfaitisation ne pourra donner lieu à régularisation ou

complément ultérieurement à la signature du contrat. Si les provisions pour charges sont choisies, une régularisation annuelle devra être faite dans le respect des conditions fixées à l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (communication des résultats antérieurs et décompte par nature de charges).

Le principe du droit au maintien dans les lieux s'applique pour cette nouvelle forme de colocation.

Habitat inclusif

📄 Art. 129 de la loi ELAN / art. L. 281-1 à L. 281-4 nouveaux du titre VIII nouveau, L. 149-1, L. 14-10-4 et L. 233-1-1 nouveau, L. 233-3-1 nouveau et L. 233-4 du code de l'action sociale et des familles

L'habitat inclusif est un mode d'habitation regroupé et mixte permettant à des personnes handicapées ou des personnes âgées de vivre ensemble, entre-elles ou avec d'autres personnes valides (comme par exemple, leurs accompagnants). Cet habitat s'articule autour d'un projet de vie sociale et partagée qui sera défini par un cahier des charges national (arrêté ministériel à paraître).

Public concerné : les personnes handicapées, et les personnes qui ont choisi de vivre en habitat regroupé entre elles ou avec d'autres personnes.

Logement concerné : il peut s'agir d'un local à usage d'habitation, meublé ou non, adapté aux besoins des personnes et du projet et loué dans le cadre d'une colocation soumise aux dispositions de l'article L.442-8-4 nouveau du CCH (pour le parc social) ou de l'article 8-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (pour le parc privé). Il peut également s'agir d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles composés d'un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation, meublés ou non, adaptés aux besoins des personnes et du projet et comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée.

Structure concernée : l'habitat inclusif peut être notamment constitué dans les logements-foyers qui ne relèvent pas du code de l'action sociale et des familles ou les logements adaptés des organismes d'Hlm faisant l'objet d'une autorisation spécifique prévue à l'article L. 441-2 du CCH qui ne font pas partie du contingent préfectoral. Cette liste n'est pas exhaustive. Toutefois, l'habitat inclusif ne pourra pas être constitué dans les résidences hôtelières, les résidences universitaires ou les résidences-services.

Forfait pour l'habitat inclusif : un forfait pour l'habitat inclusif sera attribué aux personnes handicapées ou aux personnes âgées en perte d'autonomie (uniquement) afin de les aider à financer ce mode d'habitat. Ce forfait ne sera pas versé aux personnes valides. Un décret en fixera le montant, les modalités et les conditions de versement.

Quota SRU

📄 Art. 130, I de la loi ELAN / art. L. 302-5 du CCH

Décompte des logements vendus : les logements vendus à leurs locataires conservent le statut de logements sociaux, sens de l'article 55 de la loi SRU, pendant dix ans à compter de leur aliénation.

Assimilation des logements en location accession PSLA à des logements sociaux : les logements occupés par des titulaires d'un contrat de location accession PSLA sont assimilés à des logements sociaux pour les contrats conclus après la promulgation de la loi ELAN et pendant 5 ans après la levée d'option.

Assimilation des logements objet d'un bail réel solidaire (BRS) à des logements sociaux : les logements faisant l'objet d'un BRS (opérations en accession sociale ou locatives) sont assimilés à des logements sociaux à compter du 1^{er} janvier 2019.

Expérimentation SRU concernant la mutualisation des obligations de construction de logements sociaux prévues par la loi SRU au sein des intercommunalités

 Art. 130, II de la loi ELAN / art. L. 302-5 du CCH

La loi ELAN instaure une nouvelle expérimentation qui permet de transférer les obligations SRU aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre afin de les mutualiser à l'échelle intercommunale. L'échelle intercommunale est pertinente car elle permet de lisser les difficultés éventuellement rencontrées par certaines communes et de mieux tenir compte de la réalité de certains territoires.

Un tel transfert est autorisé sous réserve du respect de conditions cumulatives :

- L'EPCI doit être compétent en matière de PLU et couvert par un PLH,
- Il faut un contrat intercommunal de mixité sociale conclu avec le représentant de l'État dans le département, lequel fixe les modalités de substitution.

L'EPCI assume, pendant toute la durée fixée au contrat, les obligations SRU.

À l'échéance prévue par le contrat intercommunal de mixité sociale, l'ensemble des communes membres de l'EPCI soumises aux obligations SRU se retrouve à nouveau immédiatement soumis, individuellement, à l'ensemble des obligations SRU.

Le contrat intercommunal de mixité sociale peut être résilié en cours de période triennale par chacune des parties.

Dès la résiliation, un arrêté de fin de contrat sanctionne là aussi l'EPCI pour les manquements à ses obligations au titre du début de la période triennale en cours. L'EPCI est redevable la totalité du non-respect, en tout ou partie, de ces obligations notamment financières, auxquelles sont soumises les communes en question (y compris l'éventuelle majoration éventuellement du prélèvement SRU).

L'expérimentation est menée pour une durée de six ans à compter de la première année de la septième période triennale mentionnée au VII de l'article L. 302-8 du CCH.

Un décret fixe la liste des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés.

L'expérimentation est mise en œuvre dans des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, sur proposition des représentants de l'État dans les régions, après avis de chaque comité régional de l'habitat et de l'hébergement concerné.

Rétablissement d'un seuil d'application du dispositif de la loi SRU différencié entre les communes d'Île-de-France et des autres régions de France

 Art. 131 de la loi ELAN / art L. 302-5 du CCH

Cet article vise à uniformiser les seuils d'application de la loi SRU et ainsi mettre fin à la spécificité francilienne dont le seuil est fixé à 1500 habitants.

Le périmètre d'application des obligations SRU défini au I de l'article L. 302-5 est ainsi modifié. La loi SRU s'applique aux communes dès 1 500 habitants uniquement dans l'unité urbaine de Paris. Le seuil est porté à 3 500 habitants dans le reste de l'Île-de-France à l'instar de l'ensemble du territoire national.

Ainsi, le dispositif s'applique désormais aux communes d'au moins 1500 habitants situées dans l'unité urbaine de Paris, et aux communes dont la population est au moins égale à 3500 habitants sur le reste du territoire.

Calendrier de réalisation des objectifs de logements sociaux pour les communes entrantes

 Art. 132 de la loi ELAN / art L. 302-8 du CCH

Cet article concerne le calendrier de rattrapage SRU pour les communes nouvellement entrantes.

C'est ainsi que par dérogation, toute commune nouvellement soumise aux dispositions SRU à compter du 1^{er} janvier 2015 dispose de cinq périodes triennales pleines pour atteindre ses objectifs, cette disposition n'étant pas applicable à une commune nouvelle issue d'une fusion de communes, dès lors qu'elle a intégré au moins une commune pré-existante ayant déjà été soumise à ces obligations. Les périodes triennales correspondent à des tranches de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2002.

Enquête SLS

 Art. 133 de la loi ELAN / art. L. 441-9 du CCH

La loi ELAN ajoute une nouvelle donnée à collecter dans le cadre de l'enquête annuelle relative aux ressources des locataires (enquête SLS). Le bailleur devra demander à chaque locataire, le cas échéant, communication de sa carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité ».

3/ Améliorer les relations locataires bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires

Article 134 à article 156

Diverses dispositions intéressent le parc social :

- en cas de violences familiales, le membre du couple qui a dû quitter le logement peut se désolidariser des dettes locatives
- les mentions devant figurer dans le commandement de payer sont simplifiées
- l'action de groupe est expressément ouverte aux litiges liés à la location d'un bien immobilier
- les critères de décence sont précisés et visent l'obligation de louer un logement exempt de toute infestation de nuisibles ou de parasites

Simplification du formalisme de l'acte de cautionnement

 Art. 134 de la loi ELAN / art. 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

La loi ELAN simplifie le formalisme de l'acte de cautionnement prévu par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 en supprimant la mention manuscrite de la personne se portant caution. Toutefois, le contenu de l'engagement reste identique : l'acte de cautionnement doit faire apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, la mention exprimant de façon non équivoque la connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

Notification au syndic de l'identité du locataire

 Art. 135 de la loi ELAN / art. 3 de la loi du 6 juillet 1989

~~La loi ELAN prévoit l'obligation pour le bailleur de notifier au syndic de copropriété gérant l'immeuble les coordonnées de son locataire (nom, prénom, coordonnées téléphoniques et courriel), sous réserve de l'accord express de ce dernier. Cette notification devra se faire dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du bail. Afin de se constituer la preuve de l'accord ou non du locataire, le bailleur a tout intérêt à insérer une clause dans le contrat de location.~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

Violences familiales et fin de la solidarité

 Art. 136 de la loi ELAN / création art. 8-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

La solidarité (conventionnelle ou légale) du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier précité au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

Cet article vise à protéger les victimes de violences familiales qui ont dû quitter le logement familial pour échapper à ces violences. Actuellement, le bailleur est fondé à leur réclamer le paiement du loyer impayé par leur conjoint resté dans les lieux. Cette disposition vise à mettre fin à la solidarité sous réserve de communiquer au bailleur les documents précités. Le seul dépôt de plainte n'a pas été retenu pour faire cesser la solidarité car une plainte peut être retirée ou classée sans suite, et ne paraissait pas être une garantie suffisante pour le législateur.

Nouvelles mentions obligatoires du commandement de payer

 Art. 137 de la loi ELAN / art. 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Antérieurement à la loi ELAN, le commandement de payer délivré par voie d'huissier devait reproduire l'intégralité des dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et les trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, (FSL) avec précision de l'adresse de saisine.

La lecture de ces mentions pouvait être difficile pour le locataire. Aussi, afin de lui permettre de mieux appréhender les droits dont il dispose à ce stade de la procédure, ainsi que ses obligations et les conséquences du non-respect de celles-ci, le législateur a simplifié les informations contenues dans cet acte.

Dorénavant, le commandement de payer doit désormais contenir, à peine de nullité :

- La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;
- Le montant mensuel du loyer et des charges ;
- Le décompte de la dette ;
- L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;
- La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;
- La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil. »

Action de groupe


 Art. 138 de la loi ELAN / art. L. 623-1 du code de la consommation

Créée par la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation (dite « loi Hamon », l'action de groupe permet à une association de défense des consommateurs représentative au niveau national et agréée d'agir devant une juridiction civile afin d'obtenir la réparation des préjudices individuels identiques subis par des consommateurs de la part du même professionnel, à l'occasion de la vente de biens ou de la fourniture de services ainsi qu'en cas de pratiques anticoncurrentielles.

Par des décisions récentes, la jurisprudence avait exclu l'application de l'action de groupe en matière locative (TGI Nanterre, 14 mai 2018, n° 14/11846 ; CA Paris, 9 nov. 2017, n° 16/05321), aux motifs notamment qu'un bail d'habitation ne peut être analysé comme une « fourniture de service » car le bailleur ne s'engage pas "à titre d'obligation essentielle, à réaliser une prestation mais à mettre un bien immobilier à la disposition de son locataire". De plus, « le bail d'habitation, régi par la loi du 6 juillet 1989, obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation, et de ce fait n'entre pas dans le champ d'application de l'action de groupe ».

Le législateur a souhaité mettre fin à ce débat en précisant clairement dans le code de la consommation que l'action de groupe vise la réparation des préjudices subis par des consommateurs dans le cadre de la location d'un bien immobilier.

Observatoire et encadrement des loyers dans le parc privé

 Art. 139 de la loi ELAN / art. 3, 5, 16, 17, 17-2 et 25,9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 /art. L. 631-15 du CCH

Mention dans le contrat de bail (art. 3 de la loi du 6 juillet 1989) : pour le parc privé, la mention obligatoire tenant au loyer de référence et au loyer de référence majoré dans les zones où s'applique l'encadrement des loyers est supprimée. En conséquence, l'absence de cette information dans le bail ne peut justifier une action du locataire visant *in fine* à une diminution du loyer.

Communication des données aux observatoires locaux (art. 5 de la loi du 6 juillet 1989) : en application de la loi ALUR, les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement du parc privé, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative, communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, des informations relatives au logement et au contrat de location. La loi ELAN élargit cette obligation de transmission de données : tout bailleur du parc privé possédant une part significative des locaux constituant le parc de référence pour l'observation, à l'échelle de la zone géographique d'un observatoire local des loyers, est tenu de transmettre audit observatoire les données relatives au logement et au contrat de location. Le décret d'application de cette disposition devra prévoir le nombre de logements correspondant à une part significative du parc de référence pour l'observation.

Agrément des observatoires locaux des loyers (art. 16 de la loi du 6 juillet 1989) : le texte modifie les conditions d'agrément d'un observatoire local des loyers. Comme auparavant, le texte permet l'agrément d'un organisme dont les statuts assurent, au sein de ses organes dirigeants, la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ainsi que la présence de personnalités qualifiées. Le texte ouvre la possibilité d'agréer également un organisme qui a, en son sein, une instance de consultation *ad hoc*, chargée de la validation du dispositif d'observation et qui assure cette représentation (le texte renvoie à un décret le soin de préciser les modalités de consultation et de fonctionnement de cette instance). Au regard de cette ouverture, des agences d'urbanisme pourront être agréées pour porter un observatoire local des loyers.

Par ailleurs, les observatoires pourront être agréés pour tout ou seulement pour une partie de la zone géographique choisie.

Dispositif expérimental d'encadrement des loyers (art. 139 et 140 de la loi ELAN) : les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relatives à l'encadrement des loyers, telles qu'issues de la loi ALUR, sont abrogées. L'article 140 de la loi ELAN instaure, à titre expérimental et pour une durée de 5 ans, dans les zones tendues, un dispositif d'encadrement des loyers, sur demande des EPCI compétents en matière d'habitat, de la commune de Paris, des EPT de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Le territoire d'application de l'expérimentation sera délimité par décret.

Pour que s'applique ce dispositif, plusieurs conditions doivent être réunies :

- un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- un niveau de loyer médian élevé ;
- un faible taux de logements commencés rapporté aux logements existants sur les 5 dernières années ;
- des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le PLH et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Pour chaque territoire délimité par décret, le préfet fixe chaque année par arrêté un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix en mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

Les modalités d'encadrement des loyers, à la signature des baux et au stade de leurs renouvellements sont celles qui étaient prévues par la loi ALUR.

Les logements appartenant ou gérés par des organismes Hlm sont expressément exclus de cette expérimentation.

Nouveau critère de décence : un logement exempt de toute infestation de nuisibles et parasites

 Art. 142 de la loi ELAN / art. 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

La définition de la décence donnée par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 a été complétée. Désormais, en plus de ne pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, le logement devra être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (rongeurs, punaises de lit, cafards, etc.). Cette obligation pèse sur le bailleur durant toute la vie du contrat de location.

Pour mémoire, la jurisprudence considérait déjà qu'un logement infesté d'insectes dès l'entrée dans les lieux est indécent et que tout au long de la location, le bailleur doit garantir la jouissance paisible du logement, sauf à prouver que le locataire est à l'origine de cette infestation (voir en ce sens par exemple, sur la problématique des punaises de lit, la décision de la cour d'appel d'Aix le 20 janvier 2015, ou de la cour d'appel de Reims le 26 février 2016).

Compétences pour les actions judiciaires relatives à un changement d'usage des locaux à usage d'habitation

 Art. 143 de la loi ELAN / art. L. 651-2 du CCH

L'autorisation de changement d'usage des locaux à usage d'habitation est délivrée par les communes (art. L. 631-7 du CCH). Les procédures judiciaires qui peuvent être engagées à l'égard des personnes ne respectant pas la réglementation en la matière peuvent désormais être engagées par la commune légalement représentée dans la procédure par le maire.

Accès facilité aux parties communes des copropriétés pour les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement

 ~~Art. 144 de la loi ELAN / art. L. 651-6 et 126-1 du CCH – art. 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965~~

~~Afin de faciliter la visite des locaux d'habitation par les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement dans le cadre de leurs missions, l'accès aux parties communes des copropriétés leur est facilité.~~

~~Le syndic peut désormais leur en permettre l'accès s'ils en font la demande, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.~~

~~Par ailleurs, ils peuvent bénéficier de l'autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes des immeubles accordée par les propriétaires, exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants au même titre que les forces de l'ordre.~~

~~L'autorisation permanente votée à la majorité absolue des copropriétaires mentionne désormais les agents assermentés du service municipal du logement.~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

Favoriser la production de logement intermédiaire en zone tendue et planification

 Art. 148 de la loi ELAN / art. L. 302-1 du CCH

Les logements intermédiaires sont une offre de logements ayant vocation à répondre aux besoins de se loger des ménages de la classe moyenne dans les agglomérations en zones tendues.

L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 a défini, à l'article L.302-16 du CCH, un régime juridique du logement intermédiaire, permettant notamment aux collectivités territoriales d'en prescrire la production au sein des documents de planification et de programmation. Selon cette définition, le logement intermédiaire correspond à une catégorie de logements, bénéficiant d'une aide directe ou indirecte de l'État ou d'une collectivité locale, accordée en contrepartie de prix d'achat ou de loyer plafonnés à un niveau intermédiaire (pour les logements locatifs, plafond de loyer identique à celui du dispositif de soutien à l'investissement locatif) et destinés aux ménages situés sous plafond de ressources.

Aucune obligation de production de logement intermédiaire n'existe. Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent, toutefois, dans leur document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat (PLH ou PLUIH) intégrer une offre de logement intermédiaire.

La mesure vise compléter le 7° alinéa du IV de l'article L. 302-1 du CCH afin d'une part, de contraindre les EPCI situées en zones très tendues à programmer, via leur PLH, une offre de logements intermédiaires, et à lister d'autre part par décret les communes dans lesquelles cette obligation devra se traduire. Un décret doit donc intervenir pour

lister les communes ou arrondissements pour lesquels le PLH ou PLUIH devra prévoir une programmation de logements intermédiaires.

Deux mesures transitoires sont également prévues afin de rendre applicables ce nouveau dispositif aux PLH et PLUIH exécutoires dans les deux ans à compter de l'entrée en vigueur de ce décret ou trois ans si cela implique une révision du PLU.

Conventions d'usufruit locatif social

 Article 149 de la loi ELAN / article L. 253-8 du CCH

La loi ELAN vient préciser que les dispositions visées aux articles L. 253-1 à L. 253-8 ne concernent que les logements locatifs sociaux (définis à l'article L. 302-5) et les logements locatifs intermédiaires (définis à l'article L. 302-16°.

Convention pour le logement des travailleurs saisonniers

 Article 150 de la loi ELAN / article L. 301-4-2 du CCH

Il est laissé un délai d'un an supplémentaire (trois ans au lieu de deux après la promulgation de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne), à la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale pour conclure la convention prévue à l'article L. 301-4-1.

A défaut, le Préfet pourra suspendre la reconnaissance de commune ou de groupement touristique jusqu'à la signature de la convention.

Cette convention est signée avec l'Etat pour le logement des travailleurs saisonniers. Elle peut y associer la Caisse des dépôts et consignations, les bailleurs sociaux et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale.

Accès facilité aux parties communes des immeubles pour les agents de l'Institut national de la statistique et des études économiques et des services statistiques ministériels

 Art. 152 de la loi ELAN / création art. L. 111-6-8 du CCH

~~Afin de pallier les difficultés rencontrées par les agents de l'INSEE pour accéder aux locaux d'habitation des ménages sélectionnés dans les échantillons des enquêtes du service statistique public, il leur est permis d'accéder aux parties communes des immeubles d'habitation, et notamment aux interphones et boîtes aux lettres des logements concernés, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

Congé des locataires : fin du régime dérogatoire en cas de mutation au sein du parc conventionné

 Art. 153 de la loi ELAN / art. L.353-15 du CCH

Par dérogation aux délais de préavis prévus à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 lorsque le congé émane du locataire, il était possible pour les locataires d'un logement conventionné bénéficiant de l'attribution d'un autre logement conventionné par son bailleur de bénéficier d'un préavis réduit à un mois. Ce délai était de deux mois si les deux logements appartenaient à des bailleurs différents. Cette disposition est abrogée. Les locataires concernés sont donc désormais soumis au préavis légal de trois mois, réduit à un mois s'ils répondent aux conditions de réduction de préavis prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Suppression de la Garantie universelle des loyers (GUL)

 Art. 154 de la loi ELAN / art. 3, 22-1 et 24-2 de la loi du 6 juillet 1989

Les dispositions législatives (art. 24-2 de la loi du 6 juillet 1989) relatives à la garantie universelle des loyers (GUL), introduite par la loi ALUR, mais jamais entrées en vigueur à défaut de mesures réglementaires d'application, sont abrogées. Ainsi, il n'est plus fait référence au renoncement à la GUL parmi les mentions obligatoires dans le contrat de location du parc privé (art. 3 de la loi du 6 juillet 1989).

Pour mémoire, n'étaient pas concernés par ce dispositif :

- les contrats de location ou de sous-location des logements relevant du service d'intérêt général et appartenant ou étant gérés par les organismes Hlm ou par les SEM,
- les contrats de location portant sur les logements appartenant ou étant gérés par ces mêmes organismes et sociétés, situés dans les départements et régions d'outre-mer et à Mayotte, et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Révision quinquennale du décret relatif aux charges dans le parc privé

 Art. 155 de la loi ELAN / art. 23 de la loi du 6 juillet 1989

~~L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs renvoie à un décret le soin de déterminer la liste des charges récupérables en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.~~


~~Pour le parc privé, la liste actuelle des charges récupérables est annexée au décret n°87-713 du 26 août 1987. A l'exception des dispositions relatives aux frais de gardiennage ou de conciergerie, elle n'a pas été modifiée depuis sa publication. Ainsi, elle comporte des dispositions obsolètes et n'a pas pris en compte les évolutions techniques de la société, comme l'installation de la fibre optique dans les immeubles ou la mise en place de visiophones.~~

~~La loi prévoit que le décret d'application de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 fixant les charges récupérables sera révisé tous les cinq ans, à compter du 1^{er} janvier 2019.~~

~~Cette révision ne vise pas le parc social. En effet, les cinq premiers alinéas de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquent pas aux logements Hlm conformément à l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989. Pour mémoire, pour les contrats de location Hlm, la liste des charges locatives récupérables est fixée par le décret n°82-955 du 9 novembre 1982, pris en application de l'article L. 442-3 du CCH.~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

Professionnels de l'immobilier – Loi Hoguet

 Art. 151 de la loi ELAN/ art. 13-1 à 13-4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

Refonte du conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) : le conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) a été créé par la loi ALUR du 24 mars 2014, afin de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et compétences nécessaires au bon accomplissement des activités exercées par les professionnels soumis à la loi Hoguet.


En 2017, ce conseil a fusionné avec la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière créée également par la loi ALUR (cf. le commentaire de la DJEF de la Loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017). La loi ELAN réforme à nouveau cette instance et lui confère un rôle d'instance administrative.

Au sein de ce Conseil, une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières chargée d'instruire « les cas de pratiques abusives portées à la connaissance du conseil » est mise en place.

Les compositions du CNTGI et de ladite commission sont précisées.

La compétence du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières est étendue à la copropriété : il est consulté sur l'ensemble des projets de textes législatifs et réglementaires relatifs à la copropriété.

Les conditions d'applications de ces dispositions légales seront précisées par décret.

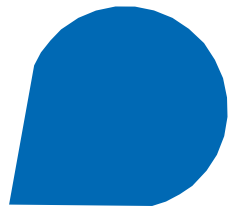
 Art. 156 de la loi ELAN /Articles 14 et 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

Protection des titres de certains professionnels de l'immobilier : les titres d'agent immobilier, syndic de copropriété et d'administrateur de biens sont désormais protégés (art. 14 de la loi Hoguet).

Compétence professionnelle des négociateurs immobiliers : une condition de compétence professionnelle préalable pour toutes les personnes habilitées par le titulaire de la carte professionnelle à négocier ou à s'entremettre dans une transaction immobilière a été prévue par la loi ALUR, un décret en Conseil d'Etat, non paru à ce jour, devant précisé les exigences de cette compétence.

Selon la disposition transitoire de la loi ALUR, les négociateurs salariés et les agents commerciaux titulaires d'une habilitation à la date d'entrée en vigueur de ladite loi seront réputés justifier de l'aptitude requise.

Pour sécuriser leur situation, les collaborateurs habilités avant l'entrée en vigueur du décret (et non de la loi ALUR) seront réputés avoir l'aptitude requise.



PARTIE 4 :

Améliorer le cadre de vie

1/ Revitalisation des centres-villes

Article 157 à article 174

Améliorer le cadre de vie, telle est l'ambition portée par le titre IV de la loi.

Le premier chapitre est consacré à la revitalisation des centres-villes.

Partant du constat d'une perte de dynamisme et d'attractivité des villes moyennes, la loi procure aux élus locaux les moyens de reconquérir les centres-villes par la réhabilitation des immeubles anciens, souvent vétustes, pour remettre sur le marché une offre de logements adaptés mais aussi et par la revitalisation de l'offre commerciale dans ces territoires. Ces projets sont notamment accompagnés par l'Etat dans le cadre du plan « *Action cœur de ville* » pour les 222 villes moyennes sélectionnées en décembre 2017.

Initialement composé d'un seul article (article 54 du projet de loi), le volet s'est considérablement enrichi au cours du débat parlementaire (notamment par l'adoption par le Sénat d'une proposition de loi le 14 juin 2018) et comporte désormais 17 articles (articles 157 à 174).

La logique du texte repose sur une approche complémentaire avec la mise en place de moyens d'intervention en centres-villes et la restriction des extensions commerciales en périphéries. La loi entend promouvoir un rééquilibrage en matière commerciale des territoires. On constate un retour de la régulation des activités commerciales en périphérie.

La première mesure phare du nouveau dispositif de revitalisation des centres-villes est la création de l'opération de revitalisation de territoire (ORT). « *Contrat intégrateur unique* » (étude d'impact, page 327), l'ORT est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-ville. Ce nouvel outil à disposition des collectivités territoriales figure désormais à l'article 157 du texte (et non plus 54).

Création d'un nouveau contrat pour la revitalisation des centres-villes dans le cadre d'une opération de revitalisation de Territoire (ORT)

 Art. 157 de la loi ELAN / art. L. 302-5 du CCH

Objectifs poursuivis par l'ORT

La dévalorisation des centres-villes s'explique notamment par la perte d'attractivité commerciale et potentiellement de la dégradation d'un habitat ancien et souvent vétuste (étude d'impact, pages 319 et suivantes). Il s'agit de donner les moyens aux élus locaux pour intervenir efficacement en matière de logements, de commerces, d'équipements afin de revitaliser les centres-villes des villes moyennes et les centres-bourgs. Ce nouveau dispositif n'est pas exclusif du plan « *Action Cœur de ville* ».

Objet de l'ORT

L'ORT a un objet suffisamment large pour embrasser l'ensemble des problématiques relatives à la revitalisation des centres-villes et se matérialise par la mise en place d'un **projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation**. Le nouvel article L.303-2 du CCH définit en effet les ORT comme « *les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable* ».

Partant de cette définition, les élus locaux peuvent dans le cadre d'une ORT mettre en œuvre des actions en faveur de la modernisation du parc de logements existants et de locaux commerciaux, de la lutte contre la vacance et l'habitat indigne. Au-delà de la modernisation des locaux commerciaux et artisanaux, son champ d'intervention est largement étendu, notamment à la revalorisation des friches urbaines, à l'animation d'activités économiques, commerciales, culturelles, touristiques.

Champ d'intervention en ORT

En matière d'habitat et de logement, une ORT comprend tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat prévues en opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Une ORT peut également comprendre tout ou partie des actions suivantes :

1. Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (îlots d'habitat vacant ou dégradé et actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété),
2. Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants,
3. L'utilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne,
4. Des actions en faveur de la transition énergétique du territoire,
5. Un projet social,
6. Des actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville,
7. Des dispositifs d'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants ainsi que des sites administratifs et militaires déclassés,
8. Des actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles,
9. Des actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales.

Le champ d'intervention est donc largement entendu. Le but étant d'intervenir sur le tissu urbain existant d'un territoire donné comprenant au moins un centre-ville les actions en ORT demeurent essentiellement circonscrites à des programmes de rénovation et de réhabilitation de l'offre existante.

Qualification juridique de l'ORT

L'ORT s'appuie sur une **convention** qui définit le projet urbain, économique et social. Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention, devant comprendre « *nécessairement* » comme le précise le texte un centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI à fiscalité propre signataire.

La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Elle prévoit également les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs.

Cette opération s'appuie sur un contrat conclu entre l'État, ses établissements publics intéressés (Caisse des Dépôts, Anah, Anru, etc.), un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres.

En outre, toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention peut également être signataire d'un tel contrat portant sur une ORT. **Un organisme HLM figure au nombre de ces potentiels signataires.**

Articulation de l'ORT et du plan gouvernemental « Action Cœur de ville »

L'ORT doit être mobilisé de manière prioritaire dans les 222 villes moyennes éligibles au programme « *Action cœur de Ville* » lancé par le Gouvernement en décembre 2017 (étude d'impact, pages 50 et suivantes). Toutefois, l'ORT n'est pas exclusive de ce plan gouvernemental et toute commune ou EPCI à fiscalité propre peut donc demander à contracter une convention d'ORT avec l'Etat.

Effets dans le périmètre de l'ORT en matière d'urbanisme

La signature d'une convention ORT permet l'instauration de dispositifs spécifiques :

- À titre expérimental et pour une durée de cinq ans, la mise en œuvre des actions peut donner lieu, à la délivrance d'un permis d'aménager portant sur des unités foncières non contiguës. Le caractère multisite reconnu provisoirement est en effet plus adapté à la promotion des actions sur plusieurs parties du territoire inclus dans une ORT. Un opérateur peut intervenir sur des linéaires ou des zones commerciales ou artisanales diffuses, sur la base d'un seul permis.

- Les autorités compétentes en matière d'urbanisme s'engagent dans la convention ORT, à « *procéder aux modifications des documents d'urbanisme, approuvés ou en cours d'approbation, nécessaires à la mise en œuvre des plans, projets ou actions prévus* ».

Effets de l'ORT en matière d'implantation commerciale

La loi instaure des mécanismes complémentaires de régulation des implantations commerciales :

Dans le périmètre d'une ORT

Par dérogation, les projets commerciaux ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale. Toutefois, la convention ORT peut prévoir une telle autorisation pour les projets de plus de 5.000 m² ou 2.500 m² pour le commerce alimentaire. Dans tous les cas, l'EPCI peut décider de conserver le régime de droit commun et de soumettre à Commission départementale d'aménagement (CDAC) des projets d'une surface de vente supérieure à 1.000 m².

En zones périphériques

Pour garantir l'efficacité des actions poursuivies en ORT, le texte prévoit également des dispositifs pour contenir les constructions commerciales en zones périphériques. Ainsi le préfet peut-il suspendre de l'enregistrement et de l'examen des demandes d'autorisation commerciale en CDAC, « *après avis ou à la demande* » de l'intercommunalité ou des communes signataires de l'ORT, s'il le juge nécessaire au regard de la situation locale (chômage dans les centres-villes, vacance commerciale, etc.) et ce, pendant une durée de trois ans (avec une prorogation possible d'un an).

Il n'est pas prévu de mesure réglementaire d'application, à l'exception du décret en Conseil d'État prévu au V de l'article. Les mesures d'application seront principalement constituées de mesures non normatives : cahier des charges, circulaires, guide de bonnes pratiques.

Logements en zones tendues et obligations en matière d'aires de stationnement

 Art. 158 de la loi ELAN / art. L. 151-36 du code de l'urbanisme

Afin de favoriser la rénovation de l'habitat existant en zone tendue, notamment dans des centres-villes de villes moyennes, y compris pour celles qui ne sont pas incluses dans le périmètre d'une ORT, la mesure vise à supprimer à cet effet l'obligation de créer de nouvelles aires de stationnement pour des travaux effectués sur des logements existants qui n'emportent pas de création de surface de plancher supplémentaire. Ce faisant, la loi ELAN facilite la réalisation de telles opérations.

Cette disposition est d'application immédiate.

Maintien des services publics en ORT

 Art. 159 de la loi ELAN / art. L. 2255-1 du code général des collectivités territoriales

Aucune obligation de maintien des services publics n'est prévue dans le cadre d'une ORT. Toutefois, le texte ménage un dispositif d'information du maire ou du président de l'EPCI en cas de projet de fermeture d'un service. Au moins six mois avant la fermeture ou le déplacement d'un service de l'État, d'une collectivité territoriale, d'un EPCI à fiscalité propre ou d'un organisme chargé d'une mission de service public situé dans le périmètre de l'opération, le représentant de l'État dans le département ou l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de l'organisme chargé d'une mission de service public communique au maire de la commune et au président de l'EPCI à fiscalité propre toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement. Il indique également les mesures envisagées pour permettre localement le maintien de ce service sous une autre forme. La région et le département sont également destinataires de ces informations.

Cette disposition est d'application immédiate.

Extension de la procédure d'abandon manifeste dans le périmètre d'une ORT

 Art. 160 de la loi ELAN / art. L. 2243-1 du code général des collectivités territoriales

L'article L.2243-1 du code général des collectivités territoriales permet au maire, lorsque des immeubles, parties d'immeubles, installations ou terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, d'engager une procédure de déclaration d'abandon manifeste du bien en cause. Une telle procédure peut également être mise en œuvre pour les voies privées assorties d'une servitude de passage public. La déclaration d'abandon manifeste a pour effet de permettre l'engagement et la poursuite d'une procédure d'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement. La procédure de déclaration en état d'abandon ne peut toutefois être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

La loi ELAN étend ce dispositif aux parties d'immeubles dont les accès sont condamnés. Il peut notamment s'agir des locaux inhabités situés au-dessus des commerces dont ils peuvent être l'accessoire et pour lesquels une intervention est nécessaire. Le texte précise la matérialisation de l'abandon manifeste. Ainsi, dans le périmètre d'une ORT, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable.

Cette disposition est d'application immédiate.

Réintégration des chambres consulaires dans les CDAC

 Art. 163 de la loi ELAN / art. L. 752-1 du code de commerce

Ecartées des CDAC en 2008, les chambres consulaires vont les réintégrer. Les CDAC comprennent désormais un représentant de la chambre de commerce et d'industrie (CCI), de la chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) et de la chambre d'agriculture. Sans prendre part au vote, ces personnalités donneront leur avis sur la situation du tissu économique dans la zone de chalandise, l'impact du projet sur ce tissu économique et sur la consommation de terres agricoles. La CDAC devra aussi auditionner « *la personne chargée d'animer le commerce de centre-ville* », « *l'agence du commerce* » et « *les associations de commerçants* ». Elle devra enfin informer tous les maires des communes limitrophes dès qu'une demande d'autorisation sera déposée. À la demande des préfets, les chambres consulaires pourront conduire « *des études spécifiques d'organisation du tissu économique, commercial et artisanal ou de consommation des terres agricoles* ».

Procédure de démantèlement ou de remise en état du site d'implantation bénéficiant d'une autorisation d'exploitation commerciale complétée

 Art. 164 de la loi ELAN / art. L. 752-1 du code de commerce

Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

La loi ELAN complète cette mesure pour permettre au représentant de l'État dans le département de la commune d'implantation de s'assurer, dans les délais prescrits, de la mise en œuvre des opérations de démantèlement et de remise en état des terrains ou de transformation en vue d'une autre activité. En cas de carence ou d'insuffisance de ces dispositions, le représentant de l'État dans le département met en demeure le ou les propriétaires de les lui présenter dans un délai déterminé et en informe l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Si, à l'expiration de ce délai, le ou les propriétaires n'a ou n'ont pas obtempéré à l'injonction préfectorale, le représentant de l'État dans le département peut obliger à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle est restituée au propriétaire au fur et à mesure de l'exécution des me-

sures prescrites. Après une mise en demeure restée sans effet du représentant de l'État dans le département, celui-ci peut faire procéder d'office, aux frais du ou des propriétaires, au démantèlement et à la remise en état du site.

Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article.

Exemption de l'autorisation d'exploitation commerciale en ORT

 Art. 165 de la loi ELAN / art. L. 752-2 du code de commerce

La loi ELAN contient un dispositif susceptible d'intéresser particulièrement les organismes Hlm amenés à construire des programmes de logements combinant accessoirement des commerces situés en rez-de-chaussée dans le cadre d'une ORT. L'article 165 prévoit que les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situés dans un centre-ville ne sont pas soumises à une autorisation d'exploitation commerciale. Cette possibilité est conditionnée par une limitation de la surface de vente du commerce, laquelle doit demeurer inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation.

Examen rénové de la demande d'autorisation commerciale

 Art. 166 de la loi ELAN / art. L. 752-6 du code de commerce

La loi ELAN a également modifié les critères d'instruction des autorisations d'exploitation commerciale, en ajoutant trois critères qui doivent être pris en considération par la CDAC lors de l'examen d'une demande d'autorisation.

Il s'agit :

- de la contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre,
- des coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports,
- de la qualité environnementale du projet.

L'objectif de cette mesure est de prouver que le projet réalisé en périphérie ne pourrait pas s'implanter en centre-ville.

La commission se prononce au vu d'une **analyse d'impact du projet**, produite par le demandeur à l'appui de sa demande d'autorisation. Réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'État dans le département, cette analyse évalue notamment les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation.

Contrôle des exploitations commerciales illicites

 Art. 168 de la loi ELAN / art. L. 752-23 du code de commerce

Cette mesure a pour but de compléter le dispositif de contrôle du respect de la législation sur l'aménagement commercial. Il clarifie en premier lieu la conséquence de l'absence de délivrance d'un certificat attestant du respect de cette législation. En cas de constat d'une installation illicite (surface de vente ou points de retrait de marchandises) le préfet peut mettre en demeure l'exploitant de fermer le site ou de rendre la surface de vente conforme à celle autorisée dans un délai de trois mois à compter de la transmission au pétitionnaire du constat d'infraction.

Les modalités d'application seront prises par décret.

Renforcement du rôle des SCOT en matière commerciale

 Art. 169 de la loi ELAN / art. L. 141-17 du code de l'urbanisme

Afin d'assurer la cohérence du dispositif tendant à restreindre les extensions de surfaces commerciales en périphérie de ville et de faciliter les implantations en centres-villes, la loi modifie l'article L. 141-17 du code de l'urbanisme, afin de rendre obligatoire, au sein du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territorial

(SCOT) le document d'aménagement artisanal et commercial et lui imposer de prévoir les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux.

Permis de construire un équipement commercial dans le périmètre d'une ORT

 Art. 173 de la loi ELAN / art. L. 752-4 du code de commerce

L'article L.752-4 du code de commerce prévoit que dans les communes de moins de 20.000 habitants, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, saisi d'une demande de permis de construire en équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1000 m², peut saisir la CDAC. Sous les mêmes conditions de surface, les autorités précitées notifient également la demande de permis de construire dans les huit jours au président de l'EPCI chargé de l'élaboration du SCOT, lequel peut proposer à l'organe délibérant de saisir la CDAC afin qu'elle statue sur la conformité du projet. La CDAC dispose d'un délai d'un mois pour se prononcer. En cas d'avis défavorable de la CDAC, le permis de construire ne peut être délivré.

En cas d'avis négatif, le pétitionnaire peut saisir la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) qui se prononce dans un délai d'un mois. Le silence de la commission nationale vaut confirmation de l'avis de la commission départementale.

La loi ELAN exclut d'un tel dispositif les demandes de permis de construire un équipement commercial situé dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire.

Cette mesure est d'application immédiate.

Compétence de l'EPARECA en ORT

 Art. 174 de la loi ELAN / art. L. 325-1 du code de l'urbanisme

Par principe, le périmètre de l'Epareca, établissement public national est limité aux interventions dans les quartiers relevant de la géographie prioritaire de la politique de la ville, ainsi que dans le cadre du PNRQAD. Son champ d'intervention est étendu de manière expérimentale et pour une durée de trois ans aux secteurs ORT.

2/ Rénovation énergétique

Article 175 à article 185

Rénovation énergétique

 Art. 175 de la loi ELAN /art. L. 111-10-3 du CCH

La loi ELAN fixe un calendrier progressif de réduction de la consommation d'énergie des bâtiments tertiaire de 60% à l'horizon de 2050.

Ces objectifs sont modulables en fonction des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés, du changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ou, des coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

Ledit article précise que la chaleur fatale "autoconsommée" peut être déduite des objectifs de réductions de consommation d'énergie dans la mesure où elle est réutilisée par le bâtiment. Cependant, il exclut du calcul de la consommation énergétique du bâtiment l'énergie consommée par les installations de recharges des véhicules électriques, car elle n'est ni dédiée au fonctionnement du bâtiment ni à l'activité qui s'y exerce.

Par ailleurs, il impose aux propriétaires et/ou aux locataires l'obligation de définir ensemble des actions et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs, de transmettre les consommations d'énergie de leurs bâtiments mais aussi de les annexer en cas de vente ou de location afin que cette obligation puisse être évaluée et contrôlée. A cette fin, une plateforme informatique sera mise en place d'ici 2020 afin de les rendre accessibles pour permettre à chacun de comparer sa consommation d'énergie et l'évolution de celle-ci par rapport à des activités similaires. Et afin de garantir la protection des informations confidentielles et le secret des affaires, les données devront être anonymisées.

Toutefois, cet article renvoie au pouvoir réglementaire le soin de déterminer les catégories de bâtiments soumises à cette obligation, les conditions de détermination de ces objectifs et, des modulations autorisées, les modalités de mise en place de la plateforme informatique et de la procédure de sanction desdits objectifs ainsi que celles relatives à la publication dans chaque bâtiment des consommations d'énergie et celles relatives à l'évaluation de cette obligation.

Enfin, il précise qu'il entrera en vigueur à compter de la publication dudit texte réglementaire et au plus tard un an après la promulgation de la présente loi.

Colonnes montantes électriques

 Art. 176 de la loi ELAN / art. L. 346-1 à L. 346-5 du code de l'énergie

Cet article a le mérite de clarifier la notion et le régime juridique des colonnes montantes.

Tout d'abord, il définit les colonnes montantes électriques comme l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage (cf. art. L. 346-1).

Ensuite, il précise et distingue le régime juridique des colonnes montantes en fonction de la date de leurs mises en service.

Les colonnes montantes mises en service avant la publication de la présente loi, seront considérées comme appartenant au réseau de distribution d'électricité. Cette règle entrera en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi. Durant ce délai, les propriétaires et copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages peuvent :

- soit notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prendra alors effet à compter de la notification. Ledit transfert s'opéra à titre gratuit sans possibilité pour le gestionnaire de réseau de s'opposer audit transfert ni exiger une contrepartie financière ;
- soit revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà audit réseau (cf. art. L. 346-2).

Les colonnes montantes mises en service à compter de la publication de la présente loi, seront considérées comme appartenant au réseau de distribution d'électricité (cf. art. L. 346-3). Toutefois, le texte (cf. art. L. 346-4) permet aux propriétaires ou copropriétaires des immeubles qui ont revendiqués la propriété de ces ouvrages comme leur autorise l'article L. 346-2 précité, de les transférer au réseau, à leur demande sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Ledit transfert s'opéra à titre gratuit sans possibilité pour le gestionnaire de réseau de s'opposer audit transfert en bon état de fonctionnement ni exiger une contrepartie financière. Il détermine, le cas échéant, les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement desdits ouvrages.

L'article L. 346-4 entrera en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi.

Toutefois, le texte exclut du champ d'application les ouvrages mentionnés aux articles L. 344-1 et L. 345-2 du code de l'énergie (cf. art. L. 346-5).

Enfin, il précise que nonobstant les éventuelles clauses contraires des contrats de concession, les entreprises concessionnaires de la distribution publique d'électricité en sont tenues, au cours et à l'issue des contrats conclus avec l'autorité concédante, à aucune obligation financière liée aux provisions pour renouvellement des colonnes montantes électriques transférées au réseau public de distribution d'électricité en vertu de la présente loi.

Caractéristiques énergétiques et environnementales

 Art. 177 de la loi ELAN / art. L. 111-4 du CCH

L'article 177 introduit dans les règles générales de constructions les performances environnementales du bâtiment tout au long de son cycle de vie, la qualité sanitaire et le confort d'usage du logement.

 Art. 178 de la loi ELAN / art. L. 111-9-2 du CCH

L'article 178 renvoie au pouvoir réglementaire le soin de définir pour les produits de construction et équipements, les modalités de calcul et de formalisation des informations nécessaires au respect des exigences mentionnées à l'article L. 111-9 du CCH, en particulier : les émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie ; leur contribution au stockage du carbone de l'atmosphère pendant la durée de vie des bâtiments ; la quantité de matériaux issus de ressources renouvelables ou du recyclage qui leur sont incorporés ; pour certaines catégories de produits et équipements, leurs impacts sur la qualité de l'air intérieur du bâtiment ; ainsi que de préciser les obligations de mise à disposition du public de ces informations et de déterminer les obligations de compétences et la garantie d'indépendance et d'impartialité des personnes vérifiant ces informations.

Il substitue l'expression « la réglementation thermique a été prise » figurant à la première phrase de l'article L. 111-9-1, par l'expression suivante : « les réglementations environnementales et thermiques ont été prises » en vue d'intégrer dans la réglementation thermique la prise en compte des enjeux environnementaux.

Cette disposition est le reflet de la volonté du législateur d'encadrer les caractéristiques énergétiques et environnementales des bâtiments afin de l'inscrire dans une exigence de lutte contre les changements climatiques, de sobriété de la consommation de la ressource et de préservation de la qualité de l'air.

Portée du diagnostic de performance énergétique

 Art. 179 de la loi ELAN / art. 3-3 de la loi du 6 juillet 1989

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est précisé : il contiendra des recommandations à valeur informative (art. L. 134-3-1 du CCH).

Le locataire en aura connaissance, via le diagnostic technique qui doit être annexé au contrat de location en application de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989.

La proposition visant à rendre le DPE totalement opposable, c'est à dire autorisant le locataire à s'en prévaloir à l'encontre du bailleur concernant les informations contenues, n'a pas été reprise. Seules les recommandations du DPE ne seront pas opposables.

Ces mesures entreront en vigueur le **1er janvier 2021**.

Lutte contre les émissions de gaz à effet de serre

 Art. 180 de la loi ELAN / art. L. 228-4 du code de l'environnement

Cet article impose dans le domaine de la construction ou de la rénovation de bâtiments, de prendre en compte les exigences de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et de stockage du carbone et de veiller au recours à des matériaux issus des ressources renouvelable.

Ce faisant, le Gouvernement intègre dans le code de l'environnement les obligations de la maîtrise d'ouvrage en matière de transition énergétique, d'enjeux de l'environnement et de la santé ainsi que ceux relatifs à la maîtrise de l'énergie lors de la démolition, construction et rénovation des bâtiments.

Performances énergétiques

 Art. 181 de la loi ELAN / art. L. 111-9 du CCH

Désormais, les performances énergétiques, environnementales et sanitaires des bâtiments et parties de bâtiments neufs doivent s'inscrire dans une exigence de lutte contre le changement climatique, de sobriété de la consommation des ressources et de préservation de la qualité de l'air intérieur. A ce titre, elles doivent répondre à des objectifs d'économies d'énergie, de limitation de l'empreinte carbone par le stockage du carbone de l'atmosphère durant la vie du bâtiment, de recours à des matériaux issus de ressources renouvelables, d'incorporation de matériaux issus du recyclage, de recours aux énergies renouvelables et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur.

Par ailleurs, cet article indique, à partir de 2020, pour les constructions nouvelles, en fonction des différentes catégories de bâtiments, le niveau d'empreinte carbone à respecter, évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, en intégrant la capacité de stockage du carbone dans les matériaux ; les exigences en matière de qualité de l'air intérieur des bâtiments ; les exigences en matière de recours à des matériaux issus des ressources renouvelables ou d'incorporation de matériaux issus du recyclage ; les exigences en matière de stockage du carbone pendant le cycle de vie du bâtiment.

Il prévoit également des sanctions pénales, au sens de l'article L. 152-1 du CCH, en cas d'irrespect du contenu de la présente loi.

Ce faisant, le Gouvernement souhaite que la maîtrise d'ouvrage prenne en compte dans le cadre de la transition énergétique, des enjeux de l'environnement et de la santé ainsi que ceux relatifs à la maîtrise de l'énergie lors de la démolition, construction et rénovation des bâtiments.

Carnet numérique

 Art. 182 de la loi ELAN /art. L. 111-10-5 du CCH

Cet article crée pour tout logement, au sens du présent article les locaux destinés à l'habitation mentionnés à l'article L. 631-7 du CCH, un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien de ce logement lequel devra aussi intégrer le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 du CCH et, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents mentionnés à l'article L. 721-2 du CCH.

Ce carnet doit permettre, d'une part, de connaître l'état du logement et du bâtiment, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, ainsi que le fonctionnement de leurs équipements et d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance environnementale ; d'autre part, d'accompagner et de suivre l'amélioration de la

performance énergétique et environnementale du bâtiment et du logement pour toute la durée de vie de celui-ci. Toutefois, les éléments contenus dans le carnet n'auront qu'une valeur informative.

Ce dernier sera un service en ligne sécurisé qui regroupera les informations visant à améliorer l'information des propriétaires, des acquéreurs et des occupants des logements. L'opérateur de ce service devra le déclarer auprès de l'autorité administrative et assurer la possibilité de récupérer les informations et la portabilité du carnet numérique sans frais de gestion supplémentaires.

Celui-ci sera rendu obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1er janvier 2020 et pour tous les logements et immeubles existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025.

Par ailleurs, ce carnet devra, d'une part, être établi et mis à jour :

- pour les constructions neuves, par le maître de l'ouvrage qui le renseigne et est tenu de le transmettre à son acquéreur à la livraison du logement ;
- pour les logements existants, par le propriétaire du logement. Le syndicat des copropriétaires transmettra au propriétaire les informations relatives aux parties communes.

D'autre part, il devra être transféré à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature de l'acte de mutation.

Toutefois, il faudra attendre la parution d'un décret en Conseil d'État pour connaître avec précision les modalités d'application du présent article.

Inscription d'un principe de performance énergétique dans le PLH

 Art. 183 de la loi ELAN / art. L. 302-1 du CCH

Le texte précise que le programme local de l'habitat a pour objectif de définir les objectifs et les principes d'une politique visant notamment à améliorer la performance énergétique de l'habitat et qu'il devra indiquer les opérations à mener notamment en matière de rénovation énergétique.

3/ Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

Article 185 à article 200

La lutte contre l'habitat indigne est une préoccupation majeure des pouvoirs publics.
La loi ELAN renforce les sanctions à l'encontre des propriétaires qui ne respecteraient pas les obligations de décence et de salubrité du logement.

Habitat indigne et marchands de sommeil : durcissement des sanctions

 Art. 185 de la loi ELAN / art 1649 quater-0 B bis du code général des impôts

La loi ELAN durcit encore les sanctions financières et fiscales contre les propriétaires indécents et des marchands de sommeil. La charge de la preuve incombera désormais aux marchands de sommeil, avec l'instauration d'une présomption de revenus tirés de la location de logements indignes (comme en matière de trafic de drogue ou de fausse monnaie).

Pouvoir de police du maire en cas de division en propriété ou en jouissance

 Art. 186 de la loi ELAN / art L. 111-6-1-4 du CCH

La division par lots, en propriété ou en jouissance, d'une résidence, d'un appartement ou de tout immeuble à usage d'habitation est qualifié d'immeuble collectif à usage d'habitation. Cette qualification législative est importante car elle permet de conférer au maire sur ce type d'habitat un pouvoir de police en matière de lutte contre l'habitat indigne en application des articles L.129-1 à L.129-7 du CCH.

Plan local de lutte contre l'habitat indigne et délai d'adoption

 Art. 187 de la loi ELAN / art L. 302-17 à L. 302-19 du CCH

Le délai pour adopter un plan local de lutte contre l'habitat indigne est fixé au 31 décembre 2020 au plus tard.

Permis de louer

 Art. 188 de la loi ELAN / art. L. 634-1 et L. 635-1 du CCH

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a instauré la possibilité pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat, ou à défaut pour les communes, de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à une autorisation préalable de mise en location ou à une déclaration de mise en location consécutive à la signature du contrat de location. Les organismes d'Hlm étaient concernés et soumis à ces dispositifs si tout ou partie de leur parc se situe dans la zone géographique délimitée dans la délibération prise par l'autorité compétente.

Dorénavant, les logements mis en location par un organisme de logement social et/ou conventionnés ne sont plus soumis aux dispositifs de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable.

Vente d'un bien, procédure en cas de condamnation de l'acquéreur pour habitat indigne et obligation d'information du maire

 Art. 189 de la loi ELAN / art L. 551-1 du CCH

Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, le notaire en charge de l'élaboration de l'acte authentique vérifie si l'acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations en interrogeant le casier judiciaire national. En cas de condamnation définitive, l'acte authentique ne pourra pas être signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement sera réputé nul et non avenu.

La loi ELAN oblige désormais à ce que le maire d'un bien sur le territoire de sa commune soit également informé.

Peines complémentaires pour le délit d'hébergement contraire à la dignité humaine

📖 Art. 190 de la loi ELAN / art. 225-19 et 225-26 nouveau du code pénal ; L. 1337-4 du code de la santé publique ; L. 123-3, L. 521-4 et L. 551-1 du CCH

Des peines complémentaires ont été ajoutées au délit d'hébergement contraire à la dignité humaine : la confiscation de tout ou partie de leurs biens, meubles ou immeubles, divis ou indivis, sous réserve des droits du propriétaire qui est de bonne foi, et l'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction ne porte pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel. Le prononcé des peines complémentaires est obligatoire sauf en cas de décision spécialement motivée par le juge.

Le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente devra au préalable vérifier si l'acquéreur ou l'un de ses associés a fait l'objet de l'une de ces condamnations.

Interdiction de toute activité immobilière pour les « marchands de sommeil »

📖 Art. 191 de la loi ELAN / art L. 322-7 du code des procédures civiles d'exécution

Une personne condamnée à l'une des peines complémentaires est interdite de poursuivre toute activité immobilière pendant toute la durée de la peine, à l'exception de l'acquisition d'un bien immobilier « *pour une occupation à titre personnel* ».

Sort de l'APL

📖 Art. 192 de la loi ELAN / art L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale

Lorsqu'un logement fait l'objet d'une mesure de police administrative de mise en conformité (non-décence, insalubrité, péril imminent, ruine), le propriétaire bailleur dispose d'un délai de 18 mois pour entamer les travaux de mise en conformité.

Si passé ce délai, le logement n'est toujours pas conforme aux normes de décence et de salubrité, en application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, ou, comme vient le compléter la loi ELAN, si cette mise en conformité a été faite d'office par le maire ou le préfet, le bénéfice de l'APL que l'organisme payeur avait conservé pendant le délai de réalisation des travaux (18 mois) est perdu sans que le propriétaire ne puisse exiger auprès du locataire la part du loyer restant due.

Obligation de signalement à la charge des syndics professionnels

📖 Art. 193 de la loi ELAN / art 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Les syndics de copropriété ont l'obligation de signaler au procureur des suspicions d'activités de marchands de sommeil au sein des copropriétés. Cette obligation de signalement ne concerne pas les syndics non professionnels, bénévoles ou coopératifs.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a créé une astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne. Cette astreinte administrative a pour but d'appliquer une pression financière sur les propriétaires indécents pour les inciter à réaliser les travaux prescrits par les arrêtés de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne et garantir la sécurité et la santé des occupants.


Extension du champ d'application de l'astreinte administrative à l'ensemble des procédures de police spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne et à la lutte contre le saturnisme

 Art. 194 de la loi ELAN / art L.123-3 du CCH

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a créé une astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne. Cette astreinte administrative a pour but d'appliquer une pression financière sur les propriétaires indécents pour les inciter à réaliser les travaux prescrits par les arrêtés de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne et garantir la sécurité et la santé des occupants. Le dispositif de l'astreinte est toutefois circonscrit aux mesures de police concernant des prescriptions de travaux (notamment pour ce qui concerne l'insalubrité réparable, le péril ordinaire, la sécurité des « hôtels meublés » et des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation).

Le dispositif d'astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne est donc étendu à l'ensemble des procédures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors urgence) et à la lutte contre le saturnisme.

Procédure de signalement

 Art. 195 de la loi ELAN / art. 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations

L'article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations prévoit qu'après un signalement par un citoyen en raison du danger qui pèse sur la santé ou la sécurité d'occupants, un agent doit se déplacer pour procéder à un constat dans un délai de trois mois à compter de cette mesure de signalement.

La loi ELAN complète un tel dispositif avec l'obligation pour l'agent qui a effectué la visite de transmettre dans un délai de trois mois son constat à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés afin que la procédure se poursuive.

Cette mesure est d'application immédiate.

Règlement sanitaire départemental : obligation de publier un décret

 ~~Art. 196 de la loi ELAN / loi n° 86-17 du 6 janvier 1986 adaptant la législation sanitaire et sociale aux transferts de compétences en matière d'aide sociale et de santé~~

~~Un décret en Conseil d'État, relatif à la salubrité des habitations traité dans le titre II du règlement sanitaire départemental, est publié dans un délai d'un an après promulgation de la présente loi.~~

~~La loi du 6 janvier 1986 relative aux transferts de compétences en matière d'aide sociale et de santé, délègue aux collectivités territoriales les règles générales d'hygiène, via un règlement sanitaire départemental type dit RSDt, dont le contenu relatif à la salubrité des habitations (titre II) n'a que peu évolué alors que les procédures d'insalubrité dans l'habitat ont été depuis largement modifiées.~~

~~La loi du 6 janvier 1986 prévoit la publication de décrets pris en Conseil d'État pour consolider le contenu des RSD, mais aucun n'a été publié notamment pour ce qui concerne le titre II du RSDt.~~

~~Cette absence de publication ne permet pas d'articuler le RSD, les procédures d'insalubrité et les dispositions qui protègent les victimes des marchands de sommeil. Cette situation laisse les locataires aux mains de leur marchand de sommeil.~~

~~La loi ELAN prévoit la publication de ce décret attendu depuis trente-deux ans.~~

~~Un décret doit être pris en Conseil d'Etat dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi.~~

Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018



Guyane et Mayotte : habitations illicites constituant un habitat informel

📄 Art. 197 de la loi ELAN / art. 11 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer

Cette disposition concerne la procédure d'évacuation et de démolition des habitations construites sans droit ni titre et constituant un habitat informel.

Améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne

📄 Art. 198 de la loi ELAN / Ordonnance dans les 18 mois de la promulgation de la loi ELAN

Le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance dans un délai de 18 mois à compter de la promulgation de la loi ELAN toute mesure destinée à améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne.

Dispositions particulières à la Guadeloupe et à la Martinique : cession gratuite des terrains de l'Etat

📄 Art. 199 de la loi ELAN / art. L. 5112-4 du code général des collectivités territoriales

L'Etat peut consentir aux communes et aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social, après déclassement, la cession gratuite à leur profit de terrains dépendant du domaine public maritime de l'Etat. Cette cession gratuite doit avoir pour but la réalisation par la commune d'opérations d'aménagement à des fins d'utilité publique ou la réalisation par les organismes compétents d'opérations d'habitat social.

La loi étend la liste des bénéficiaires d'un tel dispositif de cession gratuite des terrains de l'Etat. Il peut également concerner, sur proposition des communes, les organismes agréés exerçant les activités mentionnées à l'article L. 365-1 du CCH.

4/ Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation

Lutte contre les squats

 Art. 201 de la loi ELAN / art. L. 412-1 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution

Suite la délivrance du commandement de quitter les lieux, une personne ne peut être expulsée avant l'expiration d'un délai de deux mois. Toutefois, ce délai est supprimé lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait.

De plus, la trêve hivernale, du 1^{er} novembre au 31 mars de chaque année, ne bénéficie pas aux personnes qui se sont introduites par voies de fait dans le domicile d'autrui. Pour tout autre lieu que le domicile (par exemple les résidences secondaires), le juge pourra décider de réduire ou supprimer ce sursis.

5/ Améliorer le droit des copropriétés

Article 202 à article 216

Le traitement des copropriétés reste une préoccupation majeure et des améliorations sont à nouveau jugées utiles afin d'anticiper et de remédier à des situations parfois très complexes.

En outre, le Gouvernement souhaite effectuer un toilettage de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, afin de lever certains freins dans le fonctionnement des immeubles soumis à ce statut, et faciliter la rénovation énergétique des bâtiments.

Apporter de la clarté au texte, simplifier et faciliter la gestion et la prise de décision au sein de ces immeubles tels sont les principaux objectifs que le Gouvernement souhaite atteindre.


Pour cela, il a souhaité procéder à cette réforme par la voie de deux ordonnances :

- l'une ayant pour objet de modifier les règles de gouvernance en les adaptant en fonction de la destination et de la taille de la copropriété,
- l'autre pour codifier le droit de la copropriété.

La Conférence de Consensus avait fait valoir la volonté d'un grand nombre de professionnels de ne pas procéder aux modifications de la loi par ordonnance, ce que le Sénat a réaffirmé en intégrant directement dans le projet de loi plusieurs évolutions du texte de la loi de 1965.

Le principe d'une réforme par voie de deux ordonnances a été repris en Commission mixte paritaire et maintenu tout en apportant dès à présent des retouches significatives au statut de la copropriété.

COPROPRIETES EN DIFFICULTE

 Art. 202 de la loi ELAN / art. L. 321-1, L. 441-1, L. 615-6, L. 741-1 L. 741-2 du CCH et L. 522-1 du code de l'expropriation

Soutien de l'ANAH

Les copropriétés dont l'état de carence a été déclaré pourront bénéficier du soutien financier de l'ANAH.

Relogement des occupants des quartiers en ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées) facilité : les ménages des quartiers en ORCOD sont pris en compte dans l'objectif de 25 % d'attributions de logements hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Lorsqu'ils lancent une ORCOD, le maire et le président de l'intercommunalité pourront faire usage de leur pouvoir de désignation, permettant ainsi une attribution plus rapide d'un logement social du contingent de la commune ou de l'EPCI (cette faculté était réservée pour les ORCOD d'intérêt général - ORCOD-IN).

Modification des critères d'entrée dans le dispositif d'ORCOD - IN : la mise en place du dispositif d'ORCOD-IN n'est plus conditionnée à l'existence d'une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde.

Modification de la procédure de carence de l'article L. 615-6 du CCH : seront désormais notifiées également aux copropriétaires :

- les conclusions de l'expertise avec la décision qui l'ordonne,
- l'ordonnance du président du tribunal de grande instance.

Prise de possession d'immeubles situés dans le périmètre d'une ORCOD-IN : un décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat pourra autoriser la prise de possession d'immeubles dégradés dont l'acquisition est prévue pour la réalisation d'une opération d'aménagement déclarée d'utilité publique, lorsque des risques sérieux pour la sécurité des occupants rendent nécessaire une prise de possession anticipée et qu'un plan de relogement des occupants a été établi.

Les établissements publics fonciers (EPF) d'Etat, et non plus uniquement l'EPF d'Ile-de-France, pourront bénéficier du concours de Grand Paris Aménagement, des établissements publics d'aménagement, et de l'établissement public de Saclay, afin de conduire une ORCOD-IN, selon des modalités fixées conventionnellement.

AUTRES COPROPRIETES

Transmission de pièces par le syndic au conseil syndical dans le délai d'un mois, sous peine d'astreinte

📄 Art. 203 de la loi ELAN / art. 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle du syndic, le conseil syndical a accès à « *toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.* »

L'efficacité de ce droit est renforcée par l'instauration d'un délai d'un mois, s'imposant au syndic, pour transmettre ces pièces, sous peine de se voir imputer des pénalités par jour de retard sur ses honoraires de base. Le montant maximal de ces pénalités sera fixé par décret.

Fonds de travaux et affectation des sommes

📄 Art. 203 de la loi ELAN / art. 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Pour l'affectation des sommes versées au titre du fonds de travaux il est précisé que l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges doit être prise en compte.

Liste minimale des documents dématérialisés accessibles en ligne

📄 Art. 205 de loi ELAN/ art. 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

La loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu que le syndic professionnel propose un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

La loi ELAN prévoit qu'un décret fixera une liste minimale des documents accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

Introduction de la notion de lot transitoire

📄 Art. 206 de la loi ELAN / art. 1^{er} de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Lorsqu'un ensemble immobilier est réalisé en plusieurs tranches, l'existence de lots transitoires a été admise par la jurisprudence de la Cour de cassation, dès lors qu'un des immeubles est « bâti » et soumis au statut de la copropriété, les autres tranches n'étant pas encore édifiées.

La partie privative de ce lot est constituée « *d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol* ».

Sa création et sa consistance sont mentionnées dans le règlement de copropriété.

La mise en conformité des règlements devra être faite dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi ELAN.

Mise en copropriété d'un immeuble et inscription dans la loi de la date d'application du statut

📖 Art. 207 de la loi ELAN / art. 1^{er}-1 créé de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Le statut de la copropriété est applicable à compter :

- du premier transfert de propriété d'un lot, pour un **immeuble existant** mis en copropriété,
- de la livraison du premier lot, **pour les immeubles à construire.**

Droits accessoires aux parties communes

📖 Art. 208 de la loi ELAN / art. 3 et 37-1 créé de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Le droit d'affichage sur les parties communes et le droit de construire afférent aux parties communes sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres.

Les droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire d'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. Ils peuvent constituer la partie privative d'un lot transitoire.

Parties communes spéciales – parties communes à jouissance privative

📖 Art. 209 de la loi ELAN / art. 6-2 à 6-4 créés de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Les notions de parties communes spéciales et de parties communes à jouissance privative, résultant de la jurisprudence, sont introduites dans la loi de 1965 et doivent être mentionnées dans le règlement de copropriété.

Les règlements de copropriété devront être mis en conformité dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi ELAN.

Impayés

📖 Art. 210 de la loi ELAN / art. 19-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

En cas de non-paiement par un copropriétaire, à sa date d'exigibilité, des provisions dues au titre du budget prévisionnel mais également de celles pour les dépenses pour travaux, les autres provisions, non encore échues, du budget prévisionnel et pour les dépenses de travaux, ainsi que les sommes dues au titre de l'approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles, après mise en demeure restée infructueuse.

Mandats de vote – dématérialisation de l'assemblée générale – vote par correspondance

📖 Art. 211 de la loi ELAN / art. 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Lorsqu'un copropriétaire détient plus de trois délégations de vote, elles pourront lui permettre de représenter au plus 10 % des voix du syndicat, au lieu de 5%.

Chacun des époux copropriétaires, communs ou indivis d'un lot, peut recevoir personnellement des mandats pour voter.

Le principe de la subdélégation du mandat est retenu, sauf indication contraire du mandant.

Le syndic ne peut conserver pour voter en son nom, ou les distribuer à des mandataires qu'il choisit, les mandats reçus sans mention d'un mandataire. Il est également précisé les interdictions faites aux proches du syndic de recevoir des mandats ou de présider l'assemblée.

Désormais, la participation à une assemblée générale peut se faire par :

- présence physique,
- **visioconférence,**
- **tout autre moyen de communication électronique permettant l'identification du copropriétaire.**

Les copropriétaires ont également la possibilité de voter par correspondance avant l'AG au moyen d'un formulaire.

Un décret en Conseil d'Etat précisera les conditions d'identification des copropriétaires participant à l'AG par voie électronique, et les mentions du formulaire ainsi que ses modalités de remise au syndicat.

Majorité absolue pour les travaux d'économie d'énergie des parties communes

📄 Art. 212 de loi ELAN / art. 24 et 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes sont désormais adoptées à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25) et non plus à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés) comme les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Réduction du délai pour la prescription des actions personnelles

📄 Art. 213 de la loi ELAN / art. 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Les actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat sont désormais soumises aux dispositions de droit commun du code civil (art.2224) en ce qui concerne le délai de prescription qui passe ainsi de 10 à 5 ans et son point de départ (à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action).

Habilitations pour codifier et réformer

📄 Art. 215 de la loi ELAN / loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Deux habilitations sont données pour réformer par voie d'ordonnance le droit de la copropriété :

- l'une pour la **codification** des textes constituant le droit de la copropriété,
- l'autre en vue de **l'amélioration de la gestion des immeubles et la prévention des contentieux.**

La première ordonnance ayant pour objet la codification doit être prise dans un délai de 24 mois à compter de la promulgation de la loi ELAN.

La seconde devra être prise dans un délai de 12 mois à compter de la promulgation de la loi ELAN.

Les mesures de celle-ci seront destinées à :

*« 1° Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété, d'une part, et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés, d'autre part ;
2° Clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic. »*

Bail réel solidaire et copropriété

 Art. 214 de loi ELAN/ art. L. 255-7-1 du CCH

 Art. 216 de loi ELAN/ art. L. 255-7 du CCH

Les dispositions relatives au bail réel solidaire (BRS) sont complétées afin de clarifier la situation du preneur et de l'organisme de foncier solidaire (OFS) en ce qui concerne leur participation aux assemblées générales de copropriété, lorsque le logement objet du BRS est situé dans un immeuble en copropriété.

Le législateur s'est inspiré des dispositions de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 applicable aux opérations de location-accession qui permettent au locataire-accédant de participer à la copropriété, avant le transfert de propriété : il devient un « quasi-copropriétaire » qui participe notamment aux assemblées générales de copropriété.

Ainsi, pour ces opérations réalisées dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS) le droit de vote, en assemblée générale de copropriété, est conféré au preneur pour toutes les décisions exceptions faites de celles susceptibles d'apporter des modifications substantielles à la copropriété et au droit de propriété de l'OFS (acte de disposition relatif aux parties communes, travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration de l'immeuble en copropriété, modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes...).

Dans les immeubles en copropriété où l'ensemble des logements, ou à défaut, l'ensemble des logements d'un volume distinct font l'objet de baux réels solidaires, la gestion des droits réels indivis est confiée au syndicat des copropriétaires, par les preneurs des logements objet des BRS.

En outre, le règlement de copropriété peut prévoir de donner un mandat au syndic pour le recouvrement des redevances versées au titre des BRS.

6/ Numérisation du secteur du logement

Article 217 à article 218

Contrat de location conclu à l'aide d'outils numériques

 Art. 217 de la loi ELAN

Le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance des mesures pour définir un régime d'agrément de prestataires qui assisteront les propriétaires et les locataires dans l'établissement d'un contrat de location à l'aide d'outils numériques. Ce régime devra assurer la conformité du contrat de bail à la loi du 6 juillet 1989 et la transmission automatique des données relatives aux contrats de location à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), en vue d'améliorer la connaissance du parc locatif.

Ces ordonnances détermineront les obligations et les modalités de transmission des données relatives aux contrats de location à l'Etat et à l'ANIL, y compris concernant les contrats en cours. Elles devront également préciser les sanctions en cas de non-respect des règles de transmission de données, les modalités de conservation et d'utilisation des données, ainsi que les conditions de mise à disposition du public des résultats des traitements effectués sur ces données.

Le texte ne précise pas de spécificités d'application pour le parc social.

Ces ordonnances sont prévues dans un délai de 18 mois à compter de la publication de la loi ELAN et un projet de loi de ratification devra être déposé dans un délai de 3 mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Dématérialisation des annexes au contrat de location

 Art. 218 de la loi ELAN / art. 3 et 3-3 de la loi du 6 juillet 1989

La loi consacre la possibilité de communiquer au locataire par voie dématérialisée le dossier de diagnostic technique, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. De même, lorsque le logement est en copropriété, les extraits du règlement de copropriété pourront être transmis par voie dématérialisée (sauf opposition explicite de l'une des parties).

7/ Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité

Article 219 à article 230

[Simplification des modalités d'information du maire en matière de travaux relatifs aux stations de téléphonie mobile](#)

 Art. 219 de la loi ELAN / art L. 34-9-1 II B du code des postes et des communications électroniques

Cet article vise à alléger les modalités d'information du maire en matière de travaux relatifs aux stations de téléphonie mobile pour faciliter le déploiement des réseaux de communication à très haute capacité.

[Simplification des modalités d'information du maire en matière de travaux relatifs aux stations de téléphonie mobile](#)

 Art. 222 de la loi ELAN / art L. 424-5 du code de l'urbanisme

L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme dispose dans son deuxième alinéa que « *le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire* ».

Dérogeant à cet article, la loi ELAN prévoit, à titre expérimental et jusqu'au 31 décembre 2022, que les décisions d'urbanisme autorisant ou ne s'opposant pas à l'implantation d'antennes de radiotéléphonie mobile avec leurs systèmes d'accroche et leurs locaux et installations techniques ne peuvent pas être retirées.

[Simplification des modalités de mise en œuvre des servitudes instituées sur et au-dessus des propriétés privées](#)

 Art. 225 de la loi ELAN / art L.48 du code des postes et des communications électroniques


Afin de satisfaire aux objectifs nationaux en termes de déploiement des réseaux Très Haut Débit (THD) mobiles, cet article vise à simplifier les modalités de mise en œuvre des servitudes instituées sur et au-dessus des propriétés privées. Le délai d'observation des propriétaires avant mise en œuvre de la servitude est réduit de 3 mois à 2 mois.

[Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité](#)

 Art. 226 de la loi ELAN /art. L. 33-6 du code des postes et des communications électroniques

La loi ELAN garantit l'accessibilité des parties communes aux opérateurs pour l'exploitation des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, pour le raccordement du point d'accès lorsque celui-ci est situé à l'intérieur des limites de la propriété privée ainsi que pour la construction et la maintenance du raccordement des utilisateurs finals.

[Renforcement des pouvoirs de sanction de l'autorité de régulation des communications électroniques et des postes](#)

 Art. 229 de la loi ELAN / art L. 33-13 et suivants du code des postes et des communications électroniques

La loi ELAN instaure une nouvelle sanction pécuniaire susceptible d'être prononcée par l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes à l'encontre d'un opérateur ayant en charge l'établissement de lignes de communications à très haut débit en fibre optique, dans l'hypothèse où il ne se serait pas conformé à ses engagements de déploiement.



Annexes





ANNEXE 1.

Tableau des ordonnances et décrets à paraître

Loi	Textes	Objet des dispositions	Décrets	Ordonnances
Article 10	art. 13, loi n° 2018-202 du 26 mars 2018	Organisation et déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 : faculté pour le représentant de l'Etat dans le département de réquisitionner temporairement des terrains et des bâtiments	x	
Article 14	art. L. 212-2 du code de l'urbanisme	Renouvellement du droit de préemption en ZAD	x	
Article 29	art. 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009	Expérimentation en matière d'hébergement temporaire reconduite	x	
Article 30	art. L.122-1 du CCH	Règles de sécurité des immeubles de moyenne hauteur (IMH)	x	
Article 46		Simplifier la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme		x
Article 50		Simplification du régime juridique des schémas d'aménagement régional		x
Article 62	art. L. 423-1 du code de l'urbanisme	Délégation de l'instruction des demandes de PC, PA, PD et déclarations préa- lables à des prestataires privés	x	

**ANNEXE 1****TABLEAU DES ORDONNANCES ET DECRETS A PARAITRE**

Loi	Textes	Objet des dispositions	Décrets	Ordonnances
Article 65		Adaptation du régime de contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan et éléments préfabriqués		x
Article 71	art. L. 241-9 du code de l'énergie	Individualisation des frais de chauffage et mise en place de méthodes rentables	x	
Article 72	art. L. 134-4 à 134-8 du CCH et art. 1334-14 du code de la santé	Observatoire des diagnostics immobiliers	x	
Article 75	art. L. 261-15 du CCH	Nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution	x	
Article 81	art. L. 423-1-2 nouveau du CCH	Clauses-types des statuts des sociétés de coordination	x	
Article 88		Politique des loyers expérimentale avec adaptation du calcul du SLS		x
	art. L. 421-1 / L. 422-2	Compétences transformation des logements invendus par une SCI Accession sociale	x	
	art. L. 421-10	Dématérialisation du CA des OPH (visio conférence)	x	
	art. L. 421-12-1	Rémunération DG d'OPH et directeur de société de coordination	x	
	art. L. 445-1-1 du CCH	CUS des sociétés de vente Hlm	x	
		Vente Hlm avec régime de copropriété différé au 1/01/2020		

**ANNEXE 1****TABLEAU DES ORDONNANCES ET DECRETS A PARAITRE**

Loi	Textes	Objet des dispositions	Décrets	Ordonnances
Article 89		ANRU : conditions dans lesquelles ce commissaire du Gouvernement peut demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour du conseil d'administration, provoquer la convocation d'un conseil d'administration extraordinaire ou s'opposer à une décision du conseil d'administration et solliciter une nouvelle délibération	x	
Article 90		Modalités spécifiques de contrôle économique et financier de l'ANRU	x	
Article 97	art. L. 422-4 du CCH	Régime des sociétés de vente d'habitations à loyer modéré	x	
	art. L. 443-11 du CCH	Modalités de publicité de mise en vente des logements	x	
	art. L. 443-12 du CCH	Définition des conditions des offres	x	
	art. L. 443-15-8 du CCH	Modalités de rachat par l'organisme vendeur	x	
Article 102	Article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986	Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)	x	
Article 105	art. 117 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté	Codification des aides au logement au sein du CCH		x
Article 109	création art. L. 353-22 du CCH	Autorisation spécifique pour logements réservés aux jeunes de moins de 30 ans	x	
	art. L. 442-3-1 du CCH	Mise en cohérence de la définition de zone tendue en cas de sous-occupation	x	

**ANNEXE 1****TABLEAU DES ORDONNANCES ET DECRETS A PARAITRE**

Loi	Textes	Objet des dispositions	Décrets	Ordonnances
	création art. L. 442-5-2 du CCH	Mécanisme d'examen d'occupation des logements	x	
Article 111	art. L. 441-2-8 du CCH	Cotation	x	
Article 114	art. L. 441-1 du CCH	Mise en conformité des conventions de réservation pour la gestion en flux des réservations	x	
Article 118	art. L. 714-1 du code de la consommation	Information du bailleur sur les décisions de la commission de surendettement ou du juge	x	
Article 119	art. 6 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement – art. 24 de la loi du 6 juillet 1989	Diagnostics sociaux et financiers	x	
Article 129	art. L. 281-1 à L. 281-4 nouveaux du titre VIII nouveau, L. 149-1, L. 14-10-4 et L. 233-1-1 nouveau, L. 233-3-1 nouveau et L. 233-4 du code de l'action sociale et des familles	Habitat inclusif	x	
Article 130	art. L. 302-5 du CCH	Liste des EPCI devant expérimenter la prise en charge des obligations de la loi SRU	x	
Article 139	art. 3, 5, 16, 17, 17-2 et 25-9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 /article L. 631-15 du CCH	Observatoire et encadrement des loyers dans le parc privé	x	
Article 140		Dispositif expérimental d'encadrement des loyers	x	
Article 144	art. L. 651-6 et 126-1 du CCH – art. 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965	Accès facilité aux parties communes des copropriétés pour les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement	*	

**ANNEXE 1****TABLEAU DES ORDONNANCES ET DECRETS A PARAITRE**

Loi	Textes	Objet des dispositions	Décrets	Ordonnances
Article 145	art. L. 324-2-1 du code du tourisme	Transmission des informations aux communes	x	
Article 151	titre II bis de la loi 70-2 du 2 janvier 1970	CNTGI	X	
Article 152	création art. L. 111-6-8 du CCH	Accès facilité aux parties communes des immeubles pour les agents de l'Institut national de la statistique et des études économiques et des services statistiques ministériels	x	
Article 157	art. L. 752-1-1 du code du commerce	Publicité des projets de création ou d'extension de locaux commerciaux	x	
	art. L. 752-1-2 du code du commerce	Conditions et modalités d'application conditions (suspension des projets devant la CDAC)	x	
Article 164	art. L. 752-1 du code du commerce	Conditions de démantèlement et de remise en état des sites	x	
Article 168	art. L. 752-23 du code du commerce	Certificat d'autorisation d'exploitation commerciale	x	
Article 175	art. L.111-10-3 du CCH	Rénovation énergétique	x	
Article 178	art. L. 111-9-2 du CCH	Caractéristiques énergétiques et environnementales		
Article 182	art. L. 111-10-5 du CCH	Carnet numérique	x	
Article 191	art. L. 322-7-1 du code des procédures civiles d'exécution	Interdiction de toute activité immobilière pour les « marchands de sommeil »	x	

**ANNEXE 1****TABLEAU DES ORDONNANCES ET DECRETS A PARAITRE**

Loi	Textes	Objet des dispositions	Décrets	Ordonnances
Article 196	règlementation sanitaire départementale	Salubrité des habitations	x	
Article 197	art. 11 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011	Guyane et Mayotte : habitations illicites constituant un habitat informel	x	
Article 198		Améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne		x
Article 202	art. L. 522-1 du code de l'expropriation	Copropriétés en difficulté	x	
Article 203	art. 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis	Montant minimal des pénalités en l'absence de transmission de pièces par le syndic au conseil syndical dans le délai d'un mois	x	
Article 205	art. 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis	Liste minimale des documents dématérialisés accessibles en ligne	x	
Article 211	art. 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis	AG dématérialisées : conditions d'identification des copropriétés – modalités de remise au syndic et mentions du formulaire de vote par correspondance	x	
Article 215	loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis	Habilitations pour codifier et réformer		x 24 mois
		Habilitations pour améliorer la gestion des immeubles et prévenir les contentieux		x 12 mois
Article 217		Contrat de location conclu à l'aide d'outils numériques		x

ANNEXE 2.

Décision du Conseil constitutionnel n°2018-772 DC du 15 novembre 2018

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL A ÉTÉ SAISI, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 61 de la Constitution, de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, sous le n° 2018-772 DC, le 23 octobre 2018, par Mme Valérie RABAULT, M. Joël AVIRAGNET, Mmes Éricka BAREIGTS, Marie-Noëlle BATTISTEL, Gisèle BIÉMOURET, MM. Christophe BOUILLON, Jean-Louis BRICOUT, Luc CARVOUNAS, Alain DAVID, Mme Laurence DUMONT, MM. Olivier FAURE, Guillaume GAROT, David HABIB, Christian HUTIN, Régis JUANICO, Mme Marietta KARAMANLI, MM. Jérôme LAMBERT, Serge LETCHIMY, Mmes Josette MANIN, George PAULANGEVIN, Christine PIRES BEAUNE, MM. Dominique POTIER, Joaquim PUEYO, Hervé SAULIGNAC, Mmes Sylvie TOLMONT, Cécile UNTERMAIER, Hélène VAINQUEUR-CHRISTOPHE, M. Boris VALLAUD, Mmes Michèle VICTORY, Manuëla KÉCLARD-MONDÉSIR, Huguette BELLO, MM. Moetaï BROTHERSON, Jean-Philippe NILOR, Gabriel SERVILLE, Alain BRUNEEL, Mme Marie-George BUFFET, MM. André CHASSAIGNE, Pierre DHARRÉVILLE, Jean-Paul DUFRÈGNE, Mme Elsa FAUCILLON, MM. Sébastien JUMEL, Jean-Paul LECOQ, Stéphane PEU, Fabien ROUSSEL, Hubert WULFRANC, Mme Clémentine AUTAIN, MM. Ugo BERNALICIS, Éric COQUEREL, Alexis CORBIÈRE, Mme Caroline FIAT, MM. Bastien LACHAUD, Michel LARIVE, Jean-Luc MÉLENCHON, Mmes Danièle OBONO, Mathilde PANOT, MM. Loïc PRUD'HOMME, Adrien QUATENNENS, Jean-Hugues RATENON, Mmes Muriel RESSIGUIER, Sabine RUBIN, M. François RUFFIN, Mme Bénédicte TAURINE et M. François PUPPONI, députés.

Au vu des textes suivants :

- la Constitution ;
- l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de l'urbanisme ;

Au vu des observations du Gouvernement, enregistrées le 8 novembre 2018 ;

Et après avoir entendu le rapporteur ;

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL S'EST FONDÉ SUR CE QUI SUIT :

1. Les députés requérants défèrent au Conseil constitutionnel la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Ils contestent certaines dispositions de ses articles 42, 43, 45 et 64.

- Sur certaines dispositions des articles 42, 43 et 45 :

2. Les articles 42, 43 et 45 de la loi déférée modifient les règles applicables en matière de construction dans les zones littorales.
3. Les députés requérants font valoir que, faute d'avoir prévu les garanties nécessaires à la protection de l'environnement, ces dispositions qui, prises ensemble ou séparément, étendent les possibilités de construction dans les zones littorales méconnaîtraient le droit à un environnement sain, le devoir de préservation et d'amélioration de l'environnement et le principe de précaution protégés respectivement par les articles 1er, 2 et 5 de la Charte de l'environnement. Ils estiment également que l'article 45 serait entaché d'incompétence négative dans la mesure où les notions de « mise en valeur économique » et d'« ouverture au public » utilisées pour justifier la construction d'aménagements légers dans certaines zones ne seraient pas définies avec suffisamment de précision.
4. L'article 1er de la Charte de l'environnement dispose : « Chacun a le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé ».
5. Aux termes de l'article 34 de la Constitution, la loi fixe les principes fondamentaux « de la préservation de l'environnement ».

. En ce qui concerne certaines dispositions de l'article 42 :

6. Le 2° du paragraphe I de l'article 42 modifie l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme afin de prévoir les conditions d'autorisation d'une construction ou d'une installation située dans une zone littorale.
7. Les dispositions contestées de l'article 42, qui suppriment la possibilité de constructions et installations en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, permettent que des constructions et installations soient autorisées dans la zone littorale autrement qu'en continuité avec des agglomérations ou des villages existants.
8. Toutefois, en premier lieu, seules les constructions visant l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et l'implantation des services publics, à l'exclusion de toute autre construction, sont susceptibles d'être autorisées.
9. En deuxième lieu, le périmètre des zones où de telles constructions ou installations sont susceptibles d'être autorisées est doublement limité. D'une part, il exclut la bande littorale de cent mètres ainsi que les espaces proches du rivage et les rives des plans d'eau. D'autre part, il est restreint aux secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme. L'avant-dernier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme précise que ces secteurs urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, « entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».

10. En troisième lieu, les dispositions contestées excluent que les constructions ou installations ainsi autorisées puissent avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ou de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.
11. En dernier lieu, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
12. Il résulte de ce qui précède que les mots « en continuité avec les agglomérations et villages existants » du premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et les deuxième et troisième alinéas du même article, dans leur rédaction résultant du 2° du paragraphe I de l'article 42 ne méconnaissent pas l'article 1er de la Charte de l'environnement.
13. Ces dispositions, qui ne méconnaissent ni les articles 2 et 5 de la Charte de l'environnement ni aucune autre exigence constitutionnelle, sont conformes à la Constitution.

. En ce qui concerne certaines dispositions de l'article 43 :

14. L'article 43 réécrit l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme, qui déroge à son article L. 121-8 afin d'autoriser certaines constructions ou installations en discontinuité avec l'urbanisation.
15. En premier lieu, cette autorisation est doublement limitée. D'une part, elle ne porte que sur les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines. D'autre part, elle n'est accordée, dans les espaces proches du rivage, que pour les cultures marines.
16. En deuxième lieu, elle est subordonnée à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'accord de l'autorité administrative compétente de l'État est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
17. En dernier lieu, le changement de destination des constructions ou installations ainsi autorisées est interdit.
18. Il résulte de ce qui précède que le premier alinéa de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de l'article 43, ne méconnaît pas l'article 1er de la Charte de l'environnement.
19. Ces dispositions, qui ne méconnaissent ni les articles 2 et 5 de la Charte de l'environnement ni aucune autre exigence constitutionnelle, sont conformes à la Constitution.

. En ce qui concerne le 1° du paragraphe I de l'article 45 :

20. Le 1° du paragraphe I de l'article 45 remplace par un alinéa unique les deux premiers alinéas de l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme. Ces dispositions permettent l'implantation d'aménagements légers dans les espaces remarquables ou caractéristiques et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
21. En premier lieu, les dispositions de l'article L. 121-24 subordonnent l'implantation d'aménagements légers dans ces espaces ou milieux à plusieurs conditions. Ces aménagements doivent être nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Il est en outre imposé par les dispositions contestées qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. Les finalités susceptibles de justifier l'implantation de tels aménagements ont ainsi été suffisamment précisées.
22. En deuxième lieu, le législateur a prévu que ces aménagements sont limitativement énumérés et leurs caractéristiques définies par décret en Conseil d'État.
23. En dernier lieu, en vertu du second alinéa de l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme, ces projets d'aménagements sont soumis à une autorisation qui est délivrée, selon les cas, après une enquête

publique ou une procédure de mise à disposition du public et, dans tous les cas, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

24. Il résulte de ce qui précède que le premier alinéa de l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de l'article 45, ne méconnaît pas l'article 1er de la Charte de l'environnement.
25. Ces dispositions, qui ne sont pas entachées d'incompétence négative et ne méconnaissent ni les articles 2 et 5 de la Charte de l'environnement ni aucune autre exigence constitutionnelle, sont conformes à la Constitution.

. En ce qui concerne le paragraphe II de l'article 45 :

26. Le paragraphe II de l'article 45 insère un paragraphe II bis dans l'article L. 4424-12 du code général des collectivités territoriales afin de permettre au plan d'aménagement et de développement durable de la Corse, dans les communes soumises cumulativement aux dispositions du code de l'urbanisme relatives aux zones montagneuses et aux zones littorales, de déterminer des secteurs dans lesquels les restrictions à la construction prévues par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables.
27. En premier lieu, ces secteurs demeurent soumis aux conditions d'urbanisation prévues pour les zones montagneuses afin de protéger l'environnement.
28. En deuxième lieu, cette dérogation n'est pas admise dans les espaces proches du rivage, auxquels demeurent applicables les dispositions du code de l'urbanisme relatives à la protection du littoral.
29. En dernier lieu, la détermination des secteurs en cause est soumise à l'accord du représentant de l'État dans le département, après avis du conseil des sites de Corse.
30. Il résulte de ce qui précède que le paragraphe II bis de l'article L. 4424-12 du code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction résultant de l'article 45, ne méconnaît pas l'article 1er de la Charte de l'environnement.
31. Ces dispositions, qui ne méconnaissent ni les articles 2 et 5 de la Charte de l'environnement ni aucune autre exigence constitutionnelle, sont conformes à la Constitution.

- Sur certaines dispositions de l'article 64 :

32. L'article 64 a pour objet d'assouplir les normes d'accessibilité dans la construction des bâtiments d'habitation collectifs.
33. Le paragraphe I de cet article réécrit l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, qui détermine les conditions dans lesquelles des décrets en Conseil d'État fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées que doivent respecter les bâtiments nouveaux. Selon le premier alinéa du 1° de cet article, 20 % des logements des bâtiments d'habitation collectifs nouveaux doivent être accessibles aux personnes handicapées tandis que les autres logements doivent être « évolutifs ». Le b du 1° dispose que, pour être considéré comme évolutif, le logement doit notamment respecter la caractéristique suivante : « la mise en accessibilité des pièces composant l'unité de vie du logement est réalisable ultérieurement par des travaux simples ».
34. Selon les députés requérants, en réduisant à hauteur de 20 % la proportion des logements devant être accessibles aux personnes en situation de handicap dans les bâtiments nouveaux d'habitation collectifs, alors que la loi impose actuellement un taux de 100 %, le législateur aurait réduit très sensiblement la part des logements construits accessibles aux personnes en situation de handicap et aurait ainsi porté une atteinte au « principe d'accessibilité au logement des personnes à mobilité réduite ». Il en résulterait une méconnaissance des exigences découlant des dixième et onzième alinéas du Préambule de la Constitution de 1946 ainsi que du principe d'égalité devant la loi. Par ailleurs, le législateur aurait également méconnu l'étendue de sa compétence lorsqu'il a défini les lo-

gements pouvant être considérés comme « évolutifs » dès lors que la notion de « travaux simples » n'est pas suffisamment précise. Il en découlerait aussi une méconnaissance de l'objectif de valeur constitutionnelle d'intelligibilité et d'accessibilité de la loi.

35. Aux termes des dixième et onzième alinéas du Préambule de la Constitution de 1946 : « La Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement. - Elle garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence ».
36. Les exigences constitutionnelles résultant de ces dispositions impliquent la mise en œuvre d'une politique de solidarité nationale en faveur des personnes handicapées. Il est cependant possible au législateur, pour satisfaire à ces exigences, de choisir les modalités concrètes qui lui paraissent appropriées. En particulier, il lui est à tout moment loisible, statuant dans le domaine qui lui est réservé par l'article 34 de la Constitution, de modifier des textes antérieurs ou d'abroger ceux-ci en leur substituant, le cas échéant, d'autres dispositions. Il ne lui est pas moins loisible d'adopter, pour la réalisation ou la conciliation d'objectifs de nature constitutionnelle, des modalités nouvelles dont il lui appartient d'apprécier l'opportunité et qui peuvent comporter la modification ou la suppression de dispositions qu'il estime excessives ou inutiles. Cependant, l'exercice de ce pouvoir ne saurait aboutir à priver de garanties légales des exigences de caractère constitutionnel.
37. Il incombe au législateur d'exercer pleinement la compétence que lui confie la Constitution et, en particulier, son article 34. Le plein exercice de cette compétence, ainsi que l'objectif de valeur constitutionnelle d'intelligibilité et d'accessibilité de la loi, qui découle des articles 4, 5, 6 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, lui imposent d'adopter des dispositions suffisamment précises et des formules non équivoques.
38. En premier lieu, le 1° de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation impose que, au sein des bâtiments d'habitation collectifs nouveaux, 20 % des logements, et au moins un logement, soient accessibles aux personnes handicapées.
39. En second lieu, ce même 1° impose que tous les autres logements construits dans de tels bâtiments soient évolutifs. Pour être considéré comme évolutif, un logement doit remplir deux conditions. D'une part, une personne en situation de handicap doit pouvoir accéder à ce logement, se rendre par un cheminement accessible dans le séjour et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles, et en ressortir. D'autre part, la mise en accessibilité des pièces composant l'unité de vie du logement doit être réalisable ultérieurement par des travaux simples. Il ressort des débats parlementaires que ces travaux simples sont ceux sans incidence sur les éléments de structure et qui n'impliquent pas de modifications sur les alimentations en fluide, les entrées et flux d'air et le tableau électrique.
40. Dès lors, en adoptant les dispositions contestées, lesquelles sont suffisamment précises, le législateur, qui a entendu maintenir l'accessibilité des personnes handicapées aux logements situés dans les bâtiments neufs tout en assurant l'adaptation de ces logements pour prendre en compte la diversité et l'évolution des besoins des individus et des familles, a retenu des critères qui ne sont pas manifestement inappropriés au but poursuivi. Dès lors, les griefs tirés de la méconnaissance des exigences des dixième et onzième alinéas du Préambule de la Constitution de 1946, de l'article 34 de la Constitution et de l'objectif d'intelligibilité et d'accessibilité de la loi doivent être écartés.
41. Le premier alinéa et les mots « travaux simples » figurant au deuxième alinéa et au b du 1° de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, qui ne méconnaissent ni le principe d'égalité devant la loi ni aucune autre exigence constitutionnelle, sont conformes à la Constitution.

- Sur la place d'autres dispositions dans la loi déferée :

42. Aux termes de la dernière phrase du premier alinéa de l'article 45 de la Constitution : « Sans préjudice de l'application des articles 40 et 41, tout amendement est recevable en première lecture dès lors qu'il présente un lien, même indirect, avec le texte déposé ou transmis ».
43. Les articles 52 et 53 modifient des dispositions relatives aux règlements locaux de publicité.
44. L'article 66 aménage le régime des obligations d'assurance en matière de construction.
45. L'article 72 crée un observatoire des diagnostics immobiliers.
46. L'article 73 étend les compétences du centre scientifique et technique du bâtiment.
47. L'article 76 est relatif aux marchés privés de bâtiment portant sur des travaux et prestations de service réalisés en cotraitance.
48. L'article 91 prévoit une autorisation permanente d'accès de la police nationale et de la gendarmerie nationale aux parties communes des immeubles des organismes d'habitations à loyer modéré.
49. L'article 101 modifie les règles de participation des départements au capital de sociétés d'économie mixte locales.
50. L'article 108 précise les conditions dans lesquelles une société civile immobilière familiale peut donner congé à son locataire.
51. L'article 121 renforce les sanctions en matière d'occupation des espaces communs des immeubles et permet la résolution du bail en cas de condamnation du locataire pour trafic de stupéfiants.
52. L'article 123 permet aux huissiers de justice d'accéder aux boîtes aux lettres dans les immeubles d'habitation.
53. L'article 135 impose au bailleur de notifier au syndic de l'immeuble les coordonnées de son locataire.
54. L'article 144 permet d'autoriser de manière permanente l'accès aux parties communes des immeubles d'habitation des agents assermentés du service municipal ou départemental du logement.
55. L'article 147 exempte les propriétaires pratiquant la location saisonnière de fournir certains diagnostics techniques.
56. L'article 152 prévoit un accès des services statistiques publics aux parties communes des immeubles d'habitation.
57. L'article 155 prévoit une révision tous les cinq ans de la liste des charges récupérables par le bailleur auprès de son locataire.
58. L'article 161 permet de signaler par des « préenseignes » la vente de produits du terroir dans les restaurants.
59. L'article 184 prolonge une expérimentation en matière de tarification sociale de l'eau.
60. L'article 200 interdit la réclamation de frais au titre d'une demande d'autorisation préalable de mise en location d'un logement dans les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé.
61. Introduites en première lecture, les dispositions des articles 52, 53, 66, 72, 73, 76, 91, 101, 108, 121, 123, 135, 144, 147, 152, 155, 161, 184 et 200 ne présentent pas de lien, même indirect, avec celles qui figuraient dans le projet de loi déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale. Adoptées selon une procédure contraire à la Constitution, elles lui sont donc contraires.

- Sur d'autres dispositions :

62. L'article 196 prévoit qu'un décret en Conseil d'État, relatif à la salubrité des habitations traitée dans le titre II du règlement sanitaire départemental, est publié dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi déferée.
63. Aux termes de l'article 16 de la Déclaration de 1789 : « Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution ». En vertu de l'article 21 de la Constitution, le Premier ministre exerce, sous réserve des dispositions de l'article 13 de la Constitution, le pouvoir réglementaire.
64. En prévoyant que le pouvoir réglementaire est tenu de prendre dans un délai préfix un décret relatif à certaines prescriptions relevant du règlement sanitaire départemental, le législateur a méconnu le principe de la séparation des pouvoirs et les dispositions de l'article 21 de la Constitution. Dès lors, l'article 196 est contraire à la Constitution.

- Sur les autres dispositions :

65. Le Conseil constitutionnel n'a soulevé d'office aucune autre question de conformité à la Constitution et ne s'est donc pas prononcé sur la constitutionnalité des autres dispositions que celles examinées dans la présente décision.

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL DÉCIDE :

Article 1er. - Sont contraires à la Constitution les dispositions suivantes de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique :

- les articles 52, 53, 66, 72, 73, 76, 91, 101, 108, 121, 123, 135, 144, 147, 152, 155, 161, 184 et 200 ;
- l'article 196.

Article 2. - Sont conformes à la Constitution, dans la rédaction résultant de la même loi :

- les mots « en continuité avec les agglomérations et villages existants » du premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et les deuxième et troisième alinéas du même article ;
- le premier alinéa de l'article L. 121-10 du même code ;
- le premier alinéa de l'article L. 121-24 du même code ;
- le paragraphe II bis de l'article L. 4424-12 du code général des collectivités territoriales ;
- le premier alinéa et les mots « travaux simples » figurant au deuxième alinéa et au b du 1° de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3. - Cette décision sera publiée au Journal officiel de la République française.

Jugé par le Conseil constitutionnel dans sa séance du 15 novembre 2018, où siégeaient : M. Laurent FABIUS, Président, Mme Claire BAZY MALAURIE, MM. Valéry GISCARD d'ESTAING, Jean-Jacques HYEST, Lionel JOSPIN, Mmes Dominique LOTTIN, Corinne LUQUIENS, Nicole MAESTRACCI et M. Michel PINAULT.

Rendu public le 15 novembre 2018.



ANNEXE 2

DECISION DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL
N 2018-772 DC DU 15 NOVEMBRE 2018



ANNEXE 2

DECISION DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL
N 2018-772 DC DU 15 NOVEMBRE 2018

Le logement social a son adresse :
www.union-habitat.org



Retrouvez toutes les productions du
Mouvement Hlm sur le Centre de ressources :
<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/>