



**Numéro spécial
Novembre 2018**

**LOI PORTANT ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE
L'AMENAGEMENT ET DU NUMERIQUE (ELAN)**

(loi n° 2018-1021 du 23.11.18 : JO du 24.11.18)

Introduction

Le projet de loi portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a été présenté au Conseil des ministres du 4 avril 2018.

Ce texte a été élaboré après un processus de concertation qui a pris la forme d'une consultation numérique auprès des partenaires et du grand public. Puis une conférence de consensus s'est déroulée autour des cinq thèmes suivants : le rôle et la place des collectivités territoriales dans la politique du logement, l'accélération de la construction de logements et les enjeux liés à la simplification des normes de construction et d'urbanisme, les enjeux et évolutions du secteur social, les enjeux du secteur privé et la revitalisation des centres-villes des villes moyennes et les enjeux attachés à la cohésion des territoires.

Dans sa version initiale, le projet de loi comportait 66 articles. À l'issue d'une procédure accélérée, les travaux de la commission mixte paritaire ont abouti à un texte comportant 234 articles. Ce texte a été adopté à l'Assemblée nationale le 3 octobre et au Sénat le 16 octobre 2018.

Dans sa décision du 15 novembre 2018, le Conseil constitutionnel, saisi par un groupe de députés, a censuré 20 dispositions de la loi ELAN (cf. [Décision du Conseil constitutionnel](#)).

La loi est organisée en quatre titres, reprenant quatre grands objectifs : construire plus, mieux et moins cher, évolutions du secteur du logement social, répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale et améliorer le cadre de vie.

Certaines thématiques ont été particulièrement développées en raison de leur lien avec le champ d'intervention des ADIL.

Construire plus, mieux et moins cher (titre I) en favorisant notamment :

- le développement de Projets partenariaux d'aménagement (PPA) entre l'État et les collectivités locales et de Grandes opérations d'urbanisme (GOU) ;
- la mobilisation du foncier ;
- la transformation de bureaux en logements ;
- la simplification des normes et des procédures d'urbanisme et la dématérialisation des demandes de permis de construire ;
- la simplification de l'acte de construire, par exemple, en introduisant la possibilité de construire des logements évolutifs ou réversibles pour l'accueil de personnes en situation de handicap ;

- l'amélioration du traitement du contentieux de l'urbanisme, en renforçant par exemple la lutte contre les recours abusifs.

Évolutions du secteur du logement social (titre II) notamment par :

- la restructuration du secteur, par des regroupements ou des fusions entre organismes HLM, avec l'objectif de mutualiser les ressources, pour une meilleure utilisation des aides publiques ;
- l'adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social, notamment en élargissant leurs compétences et en favorisant la vente HLM.

Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale (titre III) par :

- le soutien à la mobilité, notamment, par la création d'un bail mobilité dans le parc privé et l'instauration d'un mécanisme d'examen de l'occupation des logements HLM ;
- l'aide à la mixité sociale, notamment, en instaurant un dispositif de cohabitation intergénérationnelle solidaire, en donnant un statut à l'habitat inclusif et en améliorant la prévention des expulsions ;
- l'amélioration des relations entre les locataires et les bailleurs, en assurant une plus grande transparence dans l'attribution des logements sociaux.

Améliorer le cadre de vie (titre IV) par :

- la revitalisation des centres-villes (par exemple, création d'un nouveau contrat dans le cadre d'une Opération de revitalisation de territoire – ORT) ;
- la rénovation énergétique ;
- la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil ;
- la lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation ;
- l'amélioration le droit des copropriétés ;
- la dynamisation du secteur du logement (par exemple, création d'un bail conclu à l'aide d'outils numériques) ;
- la simplification du déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité.

À l'exception des mesures dont l'application nécessite la publication de textes réglementaires ou dont l'entrée en vigueur est différée, les dispositions faisant l'objet de la présente analyse entrent en vigueur le 25 novembre 2018.

TITRE I – Construire plus, mieux et moins cher

Mise en place du contrat de projet partenarial d'aménagement et des grandes opérations d'urbanisme

(ELAN : art. 1, 3, 4 / CU : L.312-1 à L.312-7 nouveaux, L.102-14 à L.102-15, L.324-10 et L.422-3-1 et L.102-12 à L.102-13, L.132-7, L.300-6-1, L.321-23, L.321-29, L.332-11-3, L.321-36-3 L.422-2 modifiés / CU : L.321-18 à L.321-20 abrogés)

Création du Projet partenarial d'aménagement

Pour faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement complexes comportant notamment des programmes de logements dans les territoires tendus, l'article 1^{er} crée un nouvel outil nommé le Projet partenarial d'aménagement (PPA). De nature contractuelle, il est conclu entre l'État et l'intercommunalité à fiscalité propre, la métropole de Lyon, la ville de Paris ou un Établissement public territorial (EPT) de la métropole du Grand Paris. D'autres acteurs publics et privés ont la possibilité d'être associés à la définition et aux modalités de mise en œuvre du projet (moyens humains et financiers) ; pourront ainsi également signer ce contrat : les communes concernées et/ou membres de l'établissement public signataire, les autres collectivités territoriales et les établissements publics intéressés, et sur proposition d'un ou plusieurs signataires : les sociétés publiques locales, les SEM ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé implanté dans son périmètre. Les communes membres d'un établissement public signataire auront une signature de droit à leur demande (CU : L.312-1). Enfin, si la signature d'un PPA n'engendre pas automatiquement la création d'une Grande opération d'urbanisme (GOU), cette dernière s'inscrit dans le cadre d'un PPA.

Mise en place du nouvel outil juridique : les Grandes opérations d'urbanisme

Dans le cadre de la signature d'un PPA et au regard « de ses dimensions ou de ses caractéristiques, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'État et de la collectivité ou l'établissement public cocontractant » (CU : L.312-3 nouveau), une opération d'aménagement supracommunale peut être définie comme une GOU. L'avis conforme des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le projet et l'accord des représentants de l'État des départements concernés sont nécessaires pour que la délibération qualifie l'opération d'aménagement de GOU. L'avis conforme des communes peut être conditionné au respect de certaines prescriptions et doit faire explicitement état de l'accord de la commune sur trois éléments : la qualification, le périmètre et la durée de la GOU, et le transfert de la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme.

La GOU permet à la commune de transférer la maîtrise d'ouvrage des équipements publics à l'intercommunalité, à condition de posséder un intérêt métropolitain et communautaire. La GOU peut également transférer au cosignataire du PPA la compétence de réalisation, de construction, d'adaptation ou de gestion d'équipements publics

nécessaires et identifiés. À noter qu'à l'intérieur du périmètre de la GOU, la délivrance des autorisations d'urbanisme est effectuée par l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) (CU : L.312-4 nouveau), tout comme la conclusion de projet urbain partenarial, l'étude d'un projet d'aménagement et de construction et l'organisation d'un débat au sein de l'organe délibérant.

Dans le territoire couvert par une GOU, les projets peuvent déroger aux règles applicables dès lors que leur sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents aux dites règles, selon les modalités prévues par le II de l'article 88 de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de Création, à l'architecture et au patrimoine (CAP) (cf. [Habitat Actualité n° 152](#)).

L'instauration de la GOU permet de mettre en place une Zone d'aménagement différé (ZAD), dans laquelle s'applique le droit de préemption urbain pour dix ans, renouvelable une fois (au lieu de six auparavant), sur une partie ou sur l'ensemble du territoire (CU : L.312-6 nouveau).

Par ailleurs, l'article 4 entend accélérer la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et l'adaptation des normes de rang supérieur avec le projet défini par la GOU (CU : L.300-6-1), avec la procédure intégrée de mise en compatibilité concomitante.

Précisions relatives aux régimes des Opérations d'intérêt national et des Établissements publics d'aménagement

Les articles 3 et 4 modifient le régime des Opérations d'intérêt national (OIN) (CU : L.102-12 et 13 modifiés et L.102-14 et 15 nouveaux). Ainsi, une ZAD peut être délimitée sur une partie ou sur l'ensemble du territoire de l'OIN. Le droit de préemption peut y être exercé pendant une période de dix ans, renouvelable une fois par décret.

L'article 3 définit l'OIN comme une opération d'aménagement qui répond à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale, à laquelle l'État décide par conséquent de consacrer des moyens particuliers et qui est qualifiée d'OIN par un décret en Conseil d'État qui l'inscrit sur la liste des opérations auxquelles cette qualité est reconnue.

L'article 4 autorise la modernisation du cadre juridique des Établissements publics d'aménagement (EPA) (modification du chapitre I^{er} du titre II du livre III du CU). Dans le cadre d'une OIN ou d'une GOU, les EPA pourront, en dehors du périmètre de compétence défini dans leurs statuts, réaliser des projets d'aménagements pour le compte de l'État, des collectivités territoriales ou des EPCI (CU : L.321-23, II et L.321-29, II).

Les mesures seront mises en œuvre dès la publication de la loi à l'exception des décrets créant de nouvelles OIN ou modifiant les OIN existantes.

Affirmation du rôle du paysagiste concepteur

(ELAN : art. 2 / CU : L.441-4)

La loi CAP du 7 juillet 2016 a introduit dans le Code de l'urbanisme l'obligation pour le pétitionnaire réalisant une demande de permis d'aménager de faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage d'un architecte pour les projets supérieurs à 2 500 m², lors de l'élaboration du Projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) ; l'objectif étant de favoriser la qualité architecturale des futurs projets de lotissements.

Cette disposition n'excluait pas de recourir également aux autres professionnels de l'aménagement et du cadre de vie tels que les géomètres, les urbanistes ou les paysagistes pour réaliser le PAPE.

L'article 2 de la loi ELAN étend au paysagiste concepteur le droit d'établir le PAPE pour les demandes de permis d'aménager dont la surface de terrain est supérieure à 2 500 m². Un lotisseur peut donc solliciter un architecte ou un paysagiste-concepteur.

Extension du champ d'application du permis d'innover aux Grandes opérations d'urbanisme

(ELAN : art. 5 / loi CAP : art. 88, II)

L'article 88 de la loi CAP octroie la possibilité à l'État, aux collectivités territoriales, aux EPCI, aux organismes HLM et aux SEM de construction et de gestion de logements sociaux (CCH : L.411-2 et L.481-1) de réaliser des équipements publics et des logements sociaux en dérogeant à certaines normes en matière de construction. Ces dérogations sont possibles « à titre expérimental et pour une durée de sept ans » depuis le 8 juillet 2016 dans le cadre du « permis de faire ».

Dans le cadre du « permis d'innover », l'État et les collectivités territoriales peuvent autoriser les maîtres d'ouvrage à déroger aux règles applicables aux projets dans le périmètre des OIN (loi CAP : art. 88, II), sous réserve que la demande de permis de construire comporte une étude permettant de vérifier l'atteinte des objectifs par les dérogations proposées.

L'article 5 de la présente loi élargit le champ d'application du « permis d'innover » aux GOU et aux Opérations de revitalisation des territoires (ORT) (cf. § [Contractualiser la revitalisation des centres-villes](#)). La demande de dérogation se présente sous « la forme d'une étude permettant de vérifier l'atteinte de ces résultats ». L'établissement public géographiquement compétent (l'Établissement public d'aménagement, l'un des établissements publics fonciers et d'aménagement de l'État, l'EPA de Paris-Saclay, la « Société de livraison des ouvrages olympiques » ou, à défaut, le représentant de l'État territorialement compétent) donne son avis sur cette étude. L'étude et l'avis sont joints à la demande d'autorisation d'urbanisme. Ainsi, le permis de construire (ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable) délivré emporte approbation des dérogations. À la fin de la période d'expérimentation, en 2025, le Gouvernement remettra au Parlement un rapport.

Participation du public : simplification des procédures

(ELAN : art. 6 / CE : L.123-19 / CGCT : L.2122-22)

L'évaluation environnementale est un processus visant à s'assurer de la prise en compte de la protection de l'environnement dans l'élaboration d'un projet. Il s'agit de garantir la participation du public au projet en cours d'élaboration.

Ainsi, lors de l'approbation globale d'un projet, d'un plan ou d'un programme, une enquête publique est réalisée en principe pour tous les projets susceptibles d'avoir des effets sur l'environnement et soumis à étude d'impact, en aval de la décision (Code de l'environnement : L.123-2).

Pour les projets exemptés d'enquête publique, mais faisant tout de même l'objet d'une évaluation environnementale, une consultation par voie électronique permet de recueillir l'avis du public (Code de l'environnement : L.123-19, II).

L'évaluation environnementale dans son ensemble a fait l'objet d'une réforme récente (ordonnances n° 2016-58 du 3.8.16 et n° 2017-80 du 26.1.17) et l'article 6 de la loi ELAN vient y apporter deux modifications dans le but de simplifier les procédures de participation du public.

Afin de simplifier la mise en place de la procédure de la Zone d'aménagement concerté (ZAC), la première disposition de l'article 6 de la loi supprime le mot « création » de l'article L.123-2 du Code de l'environnement. Les processus de création et de réalisation de la ZAC sont ainsi dispensés d'enquête publique et donc soumis à participation du public par voie électronique.

Le second point concerne l'autorité compétente pour organiser la mise à disposition des études d'impact par voie électronique. L'article L.123-19 du Code de l'environnement dispose que la participation du public par voie électronique est organisée par l'autorité compétente pour autoriser ces projets. La délibération du conseil municipal est donc nécessaire. Or, l'organisation d'une délibération est complexe et implique de nombreux travaux préparatoires et des délais importants qui sont inadaptés à ce type de procédure. C'est pourquoi, l'article 6 II permet au maire (ou au président de l'EPCI), par délégation du conseil municipal, de procéder lui-même à cette organisation en ajoutant un point 29 à l'article L.2122-22 du CGCT.

Ces deux évolutions ont pour objectif de mettre rapidement à disposition du public les résultats de l'étude d'impact.

Concertation préalable conjointe aux projets de travaux et d'aménagement et à la création de la ZAC

(ELAN : art. 7 / CE : L.121-15-1 / CU : L.300-2)

La concertation préalable est un processus permettant au public et au porteur du projet de débattre en amont des caractéristiques et impacts du projet ou des objectifs et orientations du plan ou programme. Lorsque le Code de l'urbanisme prévoit la tenue obligatoire d'une concertation préalable, celle-ci n'est pas soumise aux dispositions relatives à la concertation préalable du Code de l'environnement.

L'article 7 exclut du champ de la concertation préalable (Code de l'environnement : L.121-15-1) les projets de travaux ou d'aménagement soumis à permis de construire ou à permis d'aménager situés sur un territoire couvert par un document d'urbanisme et ayant fait l'objet de la concertation prévue ci-après. Ainsi les projets situés dans le périmètre d'une ZAC pourront avoir une concertation simultanée à celle visant la création de la ZAC. Pour cela les caractéristiques du projet devront être connues de façon suffisamment précise lors de la création de la ZAC.

Dans ce cas, la concertation devra être organisée dans le respect de certains droits conférés par l'article L.120-1 du Code de l'environnement : le droit du public d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective, de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions, et d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision d'autorisation ou d'approbation.

La réalisation conjointe de la concertation facultative qui vise les projets de ZAC et de la concertation obligatoire qui vise la création de la zone elle-même a pour objectif de faciliter la réalisation de projets d'aménagement et de rendre les procédures de concertation plus efficaces.

Opérations d'aménagement : simplification des procédures

(ELAN : art. 9 / CU : L.151-7-1 et L.151-7-2 nouveaux, L.153-31, L.153-34, L.311-2, L.311-4, L.311-5, L.311-6, L.300-4 modifiés / CE : L.122-1, L.122-4 / CGCT : L.2122-22)

Les opérations d'aménagement ont pour objectif de mettre en œuvre un projet urbain dans son ensemble. Pour ce faire, les collectivités territoriales délivrent des autorisations afin de procéder à l'aménagement du territoire (CU : L.300-1).

Or cette combinaison de plusieurs dispositifs d'autorisation engendre des délais et des coûts importants. L'article 9 de la loi ELAN s'emploie à ajuster et fluidifier plusieurs procédures : la création d'une ZAC à l'occasion de l'adoption du Plan local d'urbanisme (PLU), les cas dans lesquels le PLU fera l'objet d'un examen par plusieurs personnes publiques, les conditions d'exercice du sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des projets situés à l'intérieur du périmètre d'une ZAC, le versement de la participation en ZAC à maîtrise foncière partielle, la législation des ZAC et le régime juridique du concessionnaire d'une opération d'aménagement pour la réalisation de bâtiments publics dans le cadre d'une ZAC.

Les procédures d'élaboration et d'évolution du PLU et de création de ZAC sont indépendantes. Les collectivités approuvent dans un premier temps leur PLU puis, souvent après des études pré-opérationnelles, procèdent à la création de la ZAC dans laquelle se déploiera le projet urbain. Pourtant, depuis la loi SRU, le PLU est habilité à définir les règles et orientations s'appliquant au sein des ZAC, en remplacement des Plans d'aménagement de zone (PAZ). L'article 9 I A de la loi ELAN permet de progresser de concert sur l'élaboration du document

d'urbanisme et la création de la ZAC, la délibération d'approbation du PLU contenant des orientations d'aménagement et de programmation pouvant emporter création de la ZAC. Cette mesure ne peut cependant être mise en œuvre qu'en cas d'identité entre l'autorité compétente pour l'élaboration du PLU et celle pour la création de la ZAC. Elle est donc uniquement applicable au niveau des communes ou des EPCI disposant de cette double compétence.

Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des ZAC font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone (CU : L.311-6). L'article 9 lève l'ambiguïté sur le régime des cahiers des charges de cession de terrain. Ces documents sont de nature réglementaire et devront faire l'objet de mesures de publicité définies par décret, afin de pouvoir être opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (décret à paraître).

L'article 9 I B étend la possibilité de sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la zone. Il est ainsi précisé à l'article L.311-2 du Code de l'urbanisme que le sursis à statuer peut être opposé à une demande d'autorisation d'urbanisme dès la publication de l'acte de création de la ZAC, c'est-à-dire sans qu'il soit nécessaire que l'opération d'aménagement ait fait l'objet d'une décision de prise en considération. Le sursis à statuer doit être motivé et n'est opposable que si le projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme compromet ou en rend plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement. Dans ces circonstances, l'absence de sursis à statuer peut le cas échéant entraîner l'annulation de l'accord de l'autorisation d'urbanisme, sur le fondement de l'erreur manifeste d'appréciation. Cette disposition a pour objectif de sécuriser la réalisation des ZAC, les constructions ou aménagements portant atteinte à cette dernière pouvant faire l'objet d'un sursis à statuer.

L'article 9 I vise à simplifier les circuits financiers d'une ZAC à maîtrise foncière partielle. La partie législative du Code de l'urbanisme (L.311-4) est complétée pour permettre aux constructeurs, même s'ils n'ont pas acquis leurs terrains auprès des aménageurs, de verser directement la participation aux équipements publics ; ceci afin d'éviter de passer par une convention conclue entre la collectivité territoriale et le constructeur pour préciser les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement. En cas de conventionnement, la personne publique qui est compétente pour signer est précisée : il s'agit de celle ayant créée la ZAC.

Cet article modifie également le dispositif de l'évaluation environnementale. Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un projet, plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale.

Par ailleurs, dans le cadre d'un projet mené par la procédure de ZAC, la date de référence pour la détermination des indemnités d'expropriation dépend de la situation opérationnelle du projet et des mesures d'anticipation qu'a pu mettre en place la collectivité, par l'instauration d'une ZAD ou du droit de préemption urbain. Toutefois, si la déclaration d'utilité publique intervient tardivement et que la ZAC a déjà fait l'objet d'une création, les valeurs foncières peuvent augmenter, compromettant la réalisation du projet d'aménagement, ou conduisant à un renchérissement des prix des logements construits. Le VI de l'article 9 de la loi fait de la date de publication de la création de la ZAC la date de référence pour la détermination des indemnités d'expropriation, faisant coïncider la date à laquelle le juge doit se placer pour fixer l'indemnité d'expropriation avec la celle à laquelle la volonté de procéder à l'aménagement des terrains est actée par la personne à l'initiative de l'opération d'aménagement ou par l'autorité compétente.

Précisions sur le bail réel solidaire

(ELAN : art. 12 / CCH : L.255-3, L.255-13)

Créé en 2017 (cf. Ordonnance n° 2016-985 du 20.7.16), le Bail réel solidaire (BRS) est un dispositif ayant pour objectif de faciliter l'accès des ménages modestes à un logement. Ce BRS, réservé aux Organismes de foncier solidaire agréés (OFS), propriétaires d'un terrain, bâti ou non, leur permet de dissocier le foncier du bâti pour consentir à un preneur uniquement des droits réels temporaires pour une durée de 18 à 99 ans.

L'OFS peut ainsi consentir un BRS au ménage sous plafond de ressources ou à un opérateur qui s'engage à mettre le logement en location ou à vendre les droits réels attachés à ce logement, à des ménages sous plafond de ressources.

L'article 12 de la loi ELAN précise les conditions de signature du BRS et de la vente des droits réels immobiliers. Tout d'abord, un BRS portant sur les droits réels immobiliers acquis par chaque preneur est signé avec l'OFS concomitamment à la signature de l'acte authentique.

Puis, tout avant-contrat de vente (CCH : L255-3) doit mentionner :

- le caractère indissociable du contrat avec le BRS signé avec l'OFS ;
- le caractère temporaire du droit réel ;
- la nouvelle durée du BRS si l'OFS agréé la transmission des droits réels ;
- les conditions de délivrance de l'agrément par l'OFS ;
- les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail.

Par ailleurs, l'opérateur doit informer l'OFS de tout avant-contrat conclu dans les 30 jours qui suivent sa signature. Il joint à sa demande l'avant-contrat et les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur.

La loi ELAN fixe également la procédure d'agrément. Ainsi, pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du BRS (CCH : L.255-3), l'OFS dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de transmission de l'avant-contrat pour délivrer son agrément.

Ces règles sont prescrites à peine de nullité de la vente.

Enfin, l'article 12 de la loi ELAN précise qu'en cas de refus d'agrément lors d'une donation des droits réels immobiliers, le BRS peut être résilié conventionnellement et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

Déclaration d'utilité publique intéressant plusieurs maîtres d'ouvrages publics

(ELAN : art. 13 / Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.122-7)

Cet article modifie l'article L.122-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui dispose désormais que « lorsque les travaux ou les opérations à réaliser intéressent plusieurs personnes publiques, l'acte déclarant l'utilité publique peut prévoir qu'une seule de ces personnes est chargée de conduire l'expropriation », à la place de l'ancienne rédaction : « préciser celle qui est chargée de conduire la procédure d'expropriation ». Cette disposition a pour objet de simplifier la procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP).

En effet, auparavant la DUP prononcée au bénéfice de plusieurs maîtres d'ouvrages publics devait obligatoirement être menée par une seule des personnes publiques concernées. Cette personne était désignée par l'acte déclarant l'utilité publique ou déduite en cas d'absence de doute sur la détermination de la collectivité à l'origine de la demande et bénéficiaire de l'expropriation. En cas d'ambiguïté, cette omission pouvait entacher d'illégalité l'acte déclarant l'utilité publique du projet. Pourtant, une fois la DUP arrêtée, il est plus opérationnel que chaque maître d'ouvrage puisse procéder à la mise en œuvre des expropriations nécessaires au projet dont il est chargé.

La loi ELAN assouplit cette règle et permet à plusieurs personnes publiques de mener la procédure d'expropriation. Le choix est donc offert, entre conserver le dossier unique en amont de l'expropriation, dans le cas où les maîtres d'ouvrages choisiraient l'un d'entre eux pour conduire la phase civile de l'expropriation, ou que l'acte de DUP ne choisisse aucun des maîtres d'ouvrages et que chacun mène la procédure d'expropriation sur son projet.

Opérations d'aménagement d'intérêt communautaire relevant des communautés d'agglomération

(ELAN : art. 21 / CGCT : L.5216-5)

Cet article prévoit que, parmi les compétences obligatoires des communautés d'agglomération, se trouvent la définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme. Ces opérations d'aménagement sont définies comme l'ensemble des actes des collectivités locales ou des EPCI qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations ayant pour objets : « de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de

l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ; d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations ».

La répartition des compétences relative aux opérations d'aménagement est donc harmonisée : les métropoles ont celles d'intérêt métropolitain et les communautés d'agglomération, celles d'intérêt communautaire.

Vente de foncier public

(ELAN : art. 23 / CGPPP : L.3211-6 et L.3211-7)

La loi ELAN modifie la procédure de décote prévue dans le Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) pour favoriser la vente aux collectivités publiques d'immeubles et de terrains appartenant au domaine privé de l'État et de ses établissements publics (CGPPP : L.3211-6). La vente intervient à l'amiable avec une décote à un prix inférieur à leur valeur vénale afin de permettre la réalisation d'opérations d'aménagements comprenant notamment des logements, dans le cadre d'un contrat de PPA.

Cette procédure de décote est ouverte aux opérations quelles que soient leur superficie (elle n'est plus réservée aux opérations portant sur un périmètre de plus de cinq hectares).

La cession avec décote peut prévoir un engagement de livrer les logements par tranches échelonnées sur une durée totale supérieure à cinq ans, dont la première doit être réalisée dans un délai maximal de cinq ans (CGPPP : L.3211-7). Enfin, pour diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale, les logements faisant l'objet d'un BRS sont intégrés à la liste des logements pouvant bénéficier de la décote.

Encourager la transformation de bureaux en logements

(ELAN : art. 28 / CU : L.152-6)

Les opérations de transformation de bureaux en logements nécessitent souvent de lourds investissements.

Dans le but de favoriser la transformation de bureaux en logements, l'article 28 de la loi ELAN modifie la partie législative du Code de l'urbanisme en :

- accordant un bonus de constructibilité de 30 % supplémentaires en cas de transformation d'une construction en logements par toute technique constructive (reconstruction, rénovation, réhabilitation). Ce bonus ne s'applique pas dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de la loi SRU ;
- autorisant pour ces opérations, une dérogation aux obligations de mixité sociale prévue dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU (CU : L.151-15).

Occupation temporaire de locaux vacants

(ELAN : art. 29)

Un nouveau dispositif « visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social » est créé. Pour mémoire, une première expérimentation avait été mise en place par la loi du 25 mars 2009 (MLLE) jusqu'au 31 décembre 2018.

Ce dispositif permet à un propriétaire (public ou privé) de locaux vacants de signer une convention avec un organisme intermédiaire agréé par l'État auprès duquel s'effectue une mise à disposition gratuite.

L'occupation temporaire de locaux vacants doit faire l'objet « d'une convention entre le propriétaire et un organisme public, un organisme privé ou une association qui s'engage à protéger et à préserver les locaux et à les rendre au propriétaire libre de toute occupation à l'échéance de la convention ou lors de la survenance d'un événement défini par celle-ci ».

La convention est d'une durée maximale de trois ans et peut être prorogée par période d'un an si le propriétaire prouve que le changement de destination des locaux prévu ne peut survenir à l'échéance du délai initialement prévu.

Un contrat de résidence temporaire fixe les engagements réciproques de l'organisme ou de l'association et du résident.

Un décret en Conseil d'État (à paraître) déterminera les conditions et modalités d'application de cette disposition, telles que la durée minimale du contrat de résidence temporaire, le montant maximal de la redevance versée par le résident à l'organisme ou à l'association disposant des locaux vacants ainsi que les règles de préavis, de notification et de motivation de la rupture anticipée du contrat par le bailleur temporaire.

L'agrément de l'État est subordonné à des engagements de l'organisme ou de l'association en faveur des personnes sans-abri définis en fonction du nombre de places de logement et d'hébergement dont dispose la personne agréée.

Les conventions et contrats de résidences temporaires ne peuvent porter effet au-delà du 31 décembre 2023. L'expérimentation sera suivie et évaluée par les services de l'État chargés d'agréer les opérations : un rapport d'évaluation du dispositif sera remis au Parlement au plus tard six mois avant la fin de l'expérimentation, soit le 30 juin 2023.

Introduction de la catégorie d'immeuble de moyenne hauteur

(ELAN : art. 30 / titre II du livre 1^{er} du CCH modifié / CCH : L.122-1, L.122-2 abrogé)

L'article 30 de la loi ELAN introduit la notion d'immeuble de moyenne hauteur pour faciliter la réversibilité de bureaux en logements en rapprochant leurs exigences normatives. En effet, actuellement la limite de passage en immeuble dit « de grande hauteur » est de 50 mètres pour l'habitation et de 28 mètres pour les bureaux ; or ces limites, justifiées autrefois par l'accès des services de secours, ne

correspondent plus à la réalité des interventions actuelles.

Ainsi, cette nouvelle classe d'immeuble dit de « moyenne hauteur » concerne les immeubles compris entre 28 et 50 mètres et pour lesquels une réglementation unique va s'appliquer afin de faciliter la réhabilitation et le changement d'usage en permettant le développement d'immeubles de bureaux de plus de 28 mètres de haut.

Cette mesure modifie le titre II du CCH et fusionne les actuels articles L.122-1 et L.122-2 (CCH : L.122-1). Les règles de sécurité pour chaque type d'immeuble seront fixées par un décret en Conseil d'État (à paraître).

Légalité des autorisations de construire d'immeuble d'habitation comportant des duplex ou triplex au dernier étage

(ELAN : art. 31)

L'article 31 valide les autorisations de construire portant sur des bâtiments à usage d'habitation comportant un duplex ou un triplex au dernier étage dans certaines conditions. Sous réserve des décisions juridictionnelles passées en force de chose jugée, les autorisations délivrées antérieurement à la publication de la loi sont validées en ce qui concerne les contestations relatives au motif que le niveau de plancher à retenir pour déterminer leur catégorie de hauteur est la partie supérieure du duplex ou triplex et non le plancher bas des logements.

Cet article limite la portée de la décision du Conseil d'État du 6 décembre 2017 (n° 405839) qui a écarté les dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 prévoyant que « pour le classement des bâtiments, seul le niveau bas des duplex ou des triplex des logements est pris en compte », au profit d'une nouvelle règle de mesure : « le niveau de plancher à retenir est la partie supérieure de ce duplex ou de ce triplex ». Il permet donc de limiter l'insécurité juridique d'ici la publication de la nouvelle réglementation. Dans la limite d'un délai de trois mois suivant la date de promulgation de la loi, des dispositions particulières seront insérées dans le CCH pour les duplex et les triplex.

Réquisitions de logements avec attributaire

(ELAN : art. 32 / CCH : L.642-1, L.642-3, L.642-4, L.642-5, L.649-9, L.642-15, L.642-23, L.642-27-1)

La loi apporte des précisions sur la procédure existante de réquisition de logements avec attributaire qui permet de loger des personnes défavorisées ou à revenus modestes, sous conditions de ressources, en raison de leurs mauvaises conditions de logement. Pour mémoire, la durée de la réquisition fixée à six ans peut être portée à 12 ans lorsque les travaux de mise aux normes réalisés par l'attributaire le justifient.

La loi étend la procédure à l'hébergement d'urgence de personnes sans-abris et en précise les modalités. Dans ce cas, la durée de réquisition ne peut être supérieure à deux ans, durée susceptible d'être portée à quatre ans si les travaux de mise en conformité aux normes l'exigent. Aussi, elle précise que l'attributaire de la réquisition est un organisme conventionné par l'État à cette fin.

Enfin, la loi prévoit dans tous les cas, préalablement à la réquisition, la nécessité pour le représentant de l'État dans le département d'informer et de recueillir l'avis du maire de la commune où est situé le local objet de la réquisition, selon des modalités qu'elle explicite.

Réquisitions de logements sans attributaire

(ELAN : art. 33 / CCH : L.641-1, L.641-3, L.641-5 et L.641-7)

L'ordonnance du 11 octobre 1945 (n° 45-2394) a créé une procédure d'attribution d'office de logements permettant dans les situations d'urgence de réquisitionner rapidement des locaux à usage d'habitation vacants, pour une durée d'un an renouvelable.

L'article 33 élargit cette procédure à tous les locaux vacants qu'ils soient ou non à usage d'habitation. Aussi, afin de rendre cette procédure plus efficiente, la demande de réquisition est désormais directement déposée auprès du préfet sans passer par le service municipal du logement.

Par ailleurs, la loi modifie le montant de l'indemnité d'occupation que doit régler le bénéficiaire de la réquisition. Désormais, ce montant est déterminé selon les dispositions propres à la réquisition avec attributaire : l'indemnité est alors égale au loyer déterminé en fonction du prix de base au mètre carré de surface habitable fixé par décret, déduction faite de l'amortissement du montant des travaux nécessaires de mise aux normes et des frais de gestion des locaux.

Sécurisation de la remise en vigueur des POS lors de l'annulation ou de déclaration d'illégalité du document d'urbanisme

(ELAN : art. 34 / CU : L.174-6)

Lorsqu'un document d'urbanisme (ou une carte communale) est annulé ou déclaré illégal après le 31 décembre 2015, le POS antérieur est remis en vigueur bien qu'il soit caduc. À la suite de l'annulation du PLU, l'ancien POS pouvait être révisé pendant deux années suivant la décision du juge à condition que cette révision ne modifie pas l'économie générale du plan et ne réduise pas une zone naturelle ou agricole protégée (CU : L.153-34). Cette exception au principe de caducité des POS entraine en contradiction avec l'objectif d'intégrer les enjeux environnementaux tels que la lutte contre l'étalement urbain dans les PLU(i) et pouvait engendrer une insécurité juridique des autorisations d'urbanisme délivrées.

Pour y remédier, l'article 34 de la loi ELAN modifie l'article L.174-6 du Code de l'urbanisme en limitant la remise en vigueur transitoire du POS à une durée de 24 mois à compter de la date de l'annulation du document d'urbanisme ou de la déclaration d'illégalité. De plus, le POS remis en vigueur ne peut plus faire l'objet de procédure d'évolution. À défaut de PLU(i) ou de carte communale exécutoire à l'issue de ce délai, le règlement national d'urbanisme s'appliquera sur le territoire : la collectivité territoriale ne pourra octroyer d'autorisations d'urbanisme qu'à la condition d'obtenir l'avis conforme du préfet (CU : L.422-6).

Délai limite pour la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement de développement durable des PLUi

(ELAN : art. 35 / CU : L.153-12)

Instauré par la loi SRU, le Projet d'aménagement de développement durable (PADD) a évolué avec les lois Grenelles et ALUR. Désormais, le PADD fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement (CU : L.141-4). Un débat doit avoir lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI et des conseils municipaux sur les orientations générales du PADD au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi (CU : L.153-12).

L'article 35 de la loi ELAN complète cet article par un second alinéa qui prévoit que lors de l'élaboration du PLUi le débat qui doit avoir lieu au sein des conseils municipaux est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi. Il vise à éviter que des communes ne souhaitant pas s'exprimer sur le PADD ralentissent la procédure.

Date de prise en compte de la consommation d'espace pour l'élaboration des SCoT et des PLU

(ELAN : art. 36 et 37 / CU : L.141-3 et L.151-4)

L'article 36 entend faciliter l'élaboration des Schémas de cohérence territoriale (SCoT) en fixant la date de prise en compte de la consommation d'espace aux cours des dix années précédant l'arrêt du SCoT, et non plus à la date d'approbation. La date d'arrêt du SCoT apparaît plus déterminée dans son principe que la date d'approbation du SCoT, celle-ci étant liée à la procédure. Il est donc moins aisé d'estimer les dix années précédant la date d'approbation. De plus, dans les faits, les études permettant la définition du diagnostic territorial sont dans l'immense majorité des cas arrêtés lors de la phase d'arrêt du projet.

L'article 37 reproduit cette mesure pour le rapport de présentation des PLU, qui est également élaboré en prenant en compte la consommation d'espaces au cours des dix années précédant l'arrêt et non l'approbation du PLU.

L'application de ces dispositions est immédiate sauf pour les SCoT et les PLU dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant la date de publication de la loi.

Intégration de l'objectif de la lutte contre l'étalement urbain dans le droit de l'urbanisme

(ELAN : art. 38 / CU : L.101-2 et L.151-7)

La lutte contre l'étalement urbain est inscrit dans les principes généraux fondant le droit de l'urbanisme (CU : L.101-2, 1°, b). En outre, sont intégrées dans les

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU(i) des initiatives permettant de lutter contre l'étalement urbain (CU : L.151-7, I, 1°) et de favoriser la densification urbaine. Pour mémoire, les OAP constituent les actions et opérations d'aménagement contenues dans les orientations générales définies par le PADD du PLU(i).

Construction d'annexe en secteur non constructible de la carte communale

(ELAN : art. 39 / CU : L.161-4)

La carte communale permet aux collectivités ne pouvant se doter d'un PLU, pour des raisons pratiques et financières, de se doter d'un document qui délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ainsi d'échapper au principe de constructibilité en continuité d'une urbanisation existante. Elles sont moins précises que les PLU sur les règles que doivent respecter les constructions, pour lesquelles elles s'en remettent au Règlement national d'urbanisme (RNU). Cet article reformule l'article L.161-4 du Code de l'urbanisme qui définit les secteurs non constructibles de la carte communale et crée une nouvelle dérogation. Ainsi, il reprend la liste des dérogations prévues auparavant et y ajoute l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant. Les cartes communales pourront donc prévoir la possibilité de création d'annexe dans des zones agricoles, naturelles ou forestières. Toutefois, la notion de proximité d'un bâtiment n'est pas précisée et fera l'objet de l'appréciation du juge administratif.

Définition des critères des STECAL

(ELAN : art. 40 / CU : L.151-13)

Les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) permettent la construction en zone naturelle, agricole ou forestière de construction, d'aires d'accueil et de terrains familiaux destinés à l'accueil de gens du voyage, ainsi que de résidences démontables (yourtes). Cet article établit une liste non exhaustive des critères exceptionnels permettant la qualification des STECAL, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Ouverture des droits à construire dans les dents creuses des territoires soumis à la loi Littoral

(ELAN : art. 42 / CU : L.121-3 et L.121-8)

La protection des espaces littoraux est assurée par la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Les dispositions de cette loi sont directement opposables aux autorisations d'occupation des sols.

En premier lieu, l'article 42 renforce la portée des documents d'urbanisme lors de l'application de la loi Littoral. En effet, il s'agit de prendre en compte dans les SCoT ou le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) en Corse (document intercommunal réalisé à l'échelle du bassin de vie) les « particularités locales et la capacité d'accueil » des espaces littoraux. Le SCoT devra

déterminer les critères d'identification « des espaces intermédiaires (entre le village et le diffus) » pouvant être densifiés (CU : L.121-3). De plus, il est précisé que dans les secteurs déjà urbanisés (autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT) et délimités par le PLU, des constructions et des installations peuvent être autorisées afin d'améliorer l'offre de logements ou réaliser des équipements de service public. Ces secteurs déjà 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.

Toutefois, cette possibilité ne peut pas s'appliquer sur la bande littorale de 100 mètres et dans les espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau (CU : L.121-13). Il convient également de noter que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et qu'elle n'est pas accordée si les constructions risquent de porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Ces modifications du SCoT et du PLU peuvent se faire par la procédure de modification simplifiée prévue respectivement aux articles L.143-37 à L.143-39 et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

En second lieu, dans l'attente de la révision des SCoT, jusqu'au 31 décembre 2021, des dispositions provisoires sont prévues : les constructions n'ayant « pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti » seront autorisées avec l'accord du préfet après avis de la CDNPS (disposition II).

En dernier lieu, cet article supprime la notion de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » au regard de son imprécision juridique (CU : L.121-8), pour conserver uniquement le principe d'urbanisation en continu avec les agglomérations et villages existants. Cette disposition ne s'applique pas aux autorisations d'urbanisme déposées avant le 1^{er} janvier 2022.

Ces évolutions ont pour objectif de renforcer « la responsabilisation des élus locaux pour une meilleure appropriation des enjeux (...) de l'urbanisme sur les territoires littoraux ».

Précisions relatives à l'implantation d'aménagements légers dans les espaces remarquables

(ELAN : art. 45 / CU : L.121-24)

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral identifiés dans un document d'urbanisme, il est possible d'installer des aménagements légers nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique, ou à leur ouverture au public (CU : L.121-24, al. 1^{er}). L'article 45 précise et durcit les conditions d'implantations des aménagements légers dans les espaces remarquables, dont la liste sera

établie de manière limitative par un décret en Conseil d'État. De plus, les projets d'aménagement légers sont désormais soumis à une enquête publique (Code de l'environnement : L.123-2, I, 1^o) et à l'avis de la CDNPS.

Les spécificités géographiques de la Corse ont pour effet de soumettre à la loi Littoral des zones de montagne, alors que leurs caractéristiques géographiques et leur situation foncière ne semblent pas le justifier. Le II de l'article 45 permet au PADDUC de déterminer, sur le territoire des communes soumises à la fois à la loi Littoral et à la loi Montagne, les secteurs dans lesquels le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de la loi Littoral n'est pas applicable, à l'inverse du principe d'urbanisation en continuité de la loi Montagne. Ce dernier, qui autorise l'urbanisation en continuité des hameaux et des groupes de constructions, apparaît plus adapté pour gérer les formes d'urbanisation caractéristiques du territoire montagnard corse.

Le PADDUC, sur la base de sa connaissance du territoire et de l'avis du conseil des sites de Corse, déterminera les secteurs concernés, tandis que le PLU, à son échelle, précisera les secteurs ainsi identifiés. La définition de ces secteurs est soumise à l'accord du représentant de l'État dans le département après avis du conseil des sites de Corse.

Simplification de la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme

(ELAN : art. 46 / CU : L.131-1 à L.131-7, L.141-1 à L.141-2, L.143-40, L.143-41, L.153-49 et L.153-50 modifiés / CGCT : 4^{ème} partie, livre II, titre V, chap. I^{er} : le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires)

Il existe une hiérarchie entre les documents d'urbanisme, avec des conséquences sur leur opposabilité. Trois niveaux sont à distinguer du plus strict au moins strict :

- la conformité est l'application à l'identique de la norme supérieure sans que la collectivité territoriale ne puisse l'adapter ;
- la compatibilité consiste à respecter les grandes orientations d'un document d'urbanisme s'imposant aux autres : par exemple, un PLU doit être compatible avec le SCoT (CU : L.131-4) et un SCoT doit être compatible avec les dispositions relatives aux lois Montagne ou Littoral (CU : L.131-1) ;
- la prise en compte n'est pas définie par le Code de l'urbanisme, toutefois la jurisprudence la caractérise comme un principe de « non remise en cause » : par exemple, les SCoT doivent prendre en compte les objectifs du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ou les plans climat-énergie territoriaux (CU : L.131-2). Il s'agit du niveau le moins rigoureux de l'opposabilité.

L'obligation de respecter cette hiérarchie des normes entre les documents d'urbanisme et les documents de planification tels que le SCoT impose des délais de mise en compatibilité.

Afin de limiter les risques d'insécurité juridique induit par l'obligation de compatibilité ou de prise en compte des documents d'urbanisme de rang supérieur et

d'améliorer la lisibilité du droit, l'article 46 prévoit des mesures de nature législative suivant ces objectifs. Il s'agit notamment de réduire le nombre de documents opposables aux SCoT, aux documents d'urbanisme (PLU(i), POS) ou aux cartes communales tout « en prévoyant les conditions et modalités de cette opposabilité, notamment en supprimant le lien de prise en compte au profit de la seule compatibilité » (art. 46, I). Les chartes des parcs naturels régionaux ne sont pas concernées. La réforme de la hiérarchie des normes impactera certaines dispositions législatives du Code de l'urbanisme dont celles liées au contenu du SCoT (livre I^{er}, titre IV, chapitre I^{er}) et celles relatives au SRADDET contenues dans le Code général des collectivités territoriales pour « tirer les conséquences de la suppression du lien de prise en compte » (étude d'impact du projet de loi ELAN). De plus, seul le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU auront à être compatibles avec le SCoT. D'autre part, il est prévu de prendre des mesures propres à adapter l'objet, le périmètre et le contenu de SCoT plus étendu pour tirer les conséquences de la création du SRADDET et la mise en place des PLUi (art. 46 : disposition II).

Ces mesures seront définies par deux ordonnances prévues par l'article 38 de la Constitution dans une période de 18 mois à compter de la promulgation de la loi pour une entrée en vigueur à compter du 1^{er} avril 2021. Un projet de loi de ratification sera déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication des deux ordonnances (art. 46 : dispositions I et II).

Cahier des charges des lotissements et restriction du droit de construire

(ELAN : art. 47, 48 et 49 / CU : L.442-9, L.442-10, L.442-14)

La loi ALUR a organisé un dispositif de caducité pour certaines clauses des cahiers des charges des lotissements. Ainsi, lorsque les clauses non réglementaires d'un cahier des charges non approuvé d'un lotissement ont pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou l'usage ou la destination de l'immeuble, celles-ci devaient être caduques au 24 mars 2019, à défaut d'une décision de la majorité qualifiée des colotis de maintenir ces clauses par une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Cette disposition est supprimée au motif qu'elle présente une « fragilité constitutionnelle au regard du principe de liberté contractuelle, en particulier du droit au maintien des conventions légalement formées ».

Cette suppression n'empêche pas une modification des règles internes du lotissement par la majorité qualifiée des colotis (CU : L.442-10), ou par la commune afin de mettre en concordance les règlements et cahiers des charges au regard du PLU (CU : L.442-11). À noter que le Conseil constitutionnel (DC n° 2018-740 du 19.10.18) a déclaré conforme l'abaissement de la majorité requise permettant de modifier le cahier des charges des lotissements, opéré par la loi ALUR (CU : L.442-10). L'article 48 de la loi ELAN supprime l'alinéa 2 de ce même article prévoyant que cette procédure ne s'applique pas à l'affectation des parties communes. En conséquence,

les colotis pourront désormais modifier l'affectation des parties communes par demande, à l'autorité compétente, de la moitié des propriétaires détenant ensemble au moins les deux tiers de la superficie du lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie. L'article L.442-14 est reformulé pour clarifier le point de départ des délais.

Report des dispositions liées au volet foncier pour les PLUi valant PLH

(ELAN : art. 54 / loi du 27.1.17 : art. 102, II)

L'article 102 de loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté renforce le volet foncier contenu dans le diagnostic du Programme local de l'habitat (PLH) : il doit contenir « une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements » (CCH : L.302-1). L'EPCI doit également coupler le dispositif d'observation de l'habitat prévu dans le PLH avec un observatoire du foncier destiné à détecter les opportunités foncières en amont des actions à mettre en œuvre. En outre, le PLH mentionne les actions à mener en matière de politique foncière permettant de réaliser ses objectifs.

La procédure d'élaboration des PLUi valant PLH (les PLUiH) étant complexe, l'article 54 de la loi ELAN diffère l'application de ces dispositions aux PLUi valant PLH arrêtés ou approuvés avant le 31 mars 2018. Ces plans seront « adaptés pour intégrer les dispositions précitées dans un délai de deux ans après avoir été rendus exécutoires ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ».

Architecte des bâtiments de France et procédure de lutte contre l'habitat indigne

(ELAN : art. 56 / Code du patrimoine : L.621-32, L.632-2, L.632-2-1 nouveau, L.632-3)

Afin de faire primer les enjeux de sécurité et de salubrité, dans certaines procédures de lutte contre l'habitat indigne, la portée de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) est modifiée pour le rendre simple, c'est-à-dire qu'il ne s'impose pas à l'autorité compétente chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Cette disposition concerne les cas les plus graves pour lesquels il est apparu nécessaire de donner la priorité au traitement de la situation d'extrême dégradation de l'habitat.

Il s'agit des opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) à titre irrémédiable ou dangereux, de restauration immobilière (Thirori) de l'Anah (CCH : L.522-1) et des opérations menées pour l'exécution de mesures prescrites pour les immeubles à usage d'habitation déclarés insalubres à titre irrémédiable (CSP : L.1331-28) ou ayant fait l'objet d'un arrêté de péril assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter (CCH : L.511-2).

En cas de silence de l'ABF, l'avis est réputé favorable. Cette disposition s'applique aux demandes d'autorisation déposées à compter du lendemain de la publication de la loi.

À noter que ce même article remplace l'avis conforme par un avis simple dans le cadre de l'installation d'antennes relais de radio téléphonie mobile.

Limitation des pièces nécessaires à la constitution du dossier d'autorisation d'urbanisme

(ELAN : art. 57 / CU : L.423-1)

Il existe des différences notables entre les pratiques des services instructeurs lors de la demande des pièces nécessaires à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Cette situation conduit à une inégalité de traitement entre les pétitionnaires et aboutit parfois à des contrôles excessifs de la part des services instructeurs.

L'article 57 donne une valeur législative à une règle précédemment contenue dans la partie réglementaire à l'article R.431-4 du Code de l'urbanisme. Il ajoute un alinéa, à l'article L.423-1 du Code de l'urbanisme, qui liste les pièces exigibles pour la constitution du dossier. Il s'agit des pièces nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des « règles relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, des dispositions de salubrité ou de sécurité publique » ou d'une autre législation si le projet est concerné (immeuble de grande hauteur, établissement recevant du public, autorisation d'exploitation commerciale...). Ainsi, les services instructeurs ne peuvent plus solliciter d'autres pièces.

Coexistence de plusieurs demandes de permis de construire sur un terrain

(ELAN : art. 58 / CU : L.424-5)

La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, ces autorisations ne peuvent être retirées que sur demande expresse de leur bénéficiaire. Cela peut causer des difficultés pour les porteurs de projet lorsqu'ils déposent plusieurs demandes d'autorisations d'urbanisme pour un même terrain.

L'article 58 autorise un pétitionnaire ayant déposé une demande d'autorisation d'urbanisme à déposer une nouvelle demande sur le même terrain sans avoir à obtenir ou avoir pour effet le retrait de la précédente décision.

Sursis à statuer et certificat d'urbanisme

(ELAN : art. 59 / CU : L.410-1)

L'article L.410-1 du Code de l'urbanisme prévoit que pour qu'un sursis à statuer soit opposable à une autorisation d'urbanisme demandée à la suite d'un certificat d'urbanisme, ce dernier doit mentionner expressément cette possibilité. L'article 59 de la loi ELAN précise les cas dans lesquels cette disposition s'applique. Il s'agit des cas suivants prévus à l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme :

- lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'État et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- lors de l'élaboration du PLU, si les constructions, installations ou opérations seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ;
- à compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté ;
- à compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national, les travaux, constructions et installations projetés dans les espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces en cause ;
- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
- lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Cette disposition règle les questionnements relatifs aux cas dans lesquels un sursis à statuer pourra être mentionné dans un certificat d'urbanisme. Elle consacre ainsi la jurisprudence du Conseil d'État selon laquelle un certificat d'urbanisme peut prévoir qu'un sursis à statuer sera ultérieurement opposé à l'autorisation d'urbanisme (CE : 21.5.12, n° 323882).

Dérogation aux règles de construction pour l'état provisoire du projet

(ELAN : art. 61 / loi du 26.3.18 : art. 15)

L'article 15 de la loi du 26 mars 2018 (n° 2018-202) relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 est modifié en prévoyant qu'il peut être dérogé aux exigences législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas

incompatibles avec une déclaration d'utilité publique auxquelles doivent être soumises les autorisations d'urbanisme pour l'état provisoire du projet (CU : L.421-6). En effet, dans le cadre de cette loi, des projets à « double état » consistent à réaliser des travaux pour les jeux olympiques de manière provisoire, puis des travaux définitifs ultérieurement. L'état provisoire du projet ne doit toutefois pas déroger aux règles relatives à la préservation de la sécurité et de la salubrité publique. Le permis de construire ou d'aménager précisera les éventuelles dérogations provisoires. Le projet devra être finalisé dans un délai de trois ans suivant la clôture des jeux olympiques, sans quoi le constructeur devra procéder à l'enlèvement de la construction ou à la suppression de l'aménagement et remettre, à ses frais, le terrain en l'état, et ce dans un délai d'un an. Le non-respect de ce délai fait encourir des sanctions pouvant atteindre une amende de 300 000 € et un mois d'emprisonnement.

L'état définitif du projet devra respecter les exigences légales et réglementaires citées précédemment.

Cette disposition s'applique également aux projets inhérents à l'organisation des championnats du monde de ski alpin de 2023 en France.

Dématérialisation des demandes d'autorisations d'urbanisme et transmission des données

(ELAN : art. 62 / CU : L.423-2 et L.423-3)

Les collectivités fournissent à l'administration des données sur les opérations de construction à usage d'habitation et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire via la base de données « Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux » (Sitadel). Elle recense les principales caractéristiques des opérations de constructions neuves autorisées ou commencées, en nombre et surface, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage. Géré par le service de la donnée et des études statistiques du ministère de la Transition écologique et solidaire, ce fichier a uniquement une vocation statistique.

Le décret du 4 novembre 2016 (cf. [Habitat Actualité n° 153](#)) pris en application de l'article L.112-10 du Code des relations entre le public et l'administration prévoit qu'à compter du 8 novembre 2018, les collectivités devront être en mesure de recevoir toute demande d'autorisation d'urbanisme par voie électronique. La date d'échéance de ce droit de saisine par voie électronique a été repoussée au 1^{er} janvier 2022 par le décret du 5 novembre 2018 (cf. le prochain numéro d'Habitat Actualité).

Les trois premiers alinéas de l'article 62 de la loi ELAN élargissent le champ des documents et données dont la transmission est demandée aux collectivités, aux pièces des dossiers des demandes de permis et des déclarations préalables et donnent une base légale à la transmission de ces données à d'autres fins que des fins purement statistiques. Ces données seront mises à la disposition de l'administration à des fins de contrôle, de traitement des taxes d'urbanisme, de suivi des changements relatifs aux propriétés bâties dans

le cadre de l'assiette de la fiscalité directe locale, de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques. Un décret (à paraître) viendra préciser les modalités de transmission de ces informations.

Les alinéas 4 et 5 prévoient que les communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer d'une téléprocédure spécifique leur permettant, non plus seulement de recevoir, mais également d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2022. Cette téléprocédure pourra être mutualisée au travers du service en charge de l'instruction des actes d'urbanisme.

Un arrêté pris par le ministre chargé de l'urbanisme (à paraître) définira les modalités de la dématérialisation de l'instruction.

Enfin, l'instruction des demandes peut être confiée à un ou plusieurs prestataires privés, à condition que l'autorité conserve la compétence de signature des actes d'instruction. Ces prestataires 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. Ils agissent sous la responsabilité de l'autorité compétente qui gardera l'entière liberté de ne pas suivre la proposition du ou des prestataires. Par ailleurs, l'article 62 précise que la délégation de ces missions ne doit entraîner aucune charge pour le pétitionnaire.

Accessibilité et adaptation des logements

(ELAN : art. 64)

La loi ELAN comporte des mesures relatives à l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes handicapées et aux personnes âgées.

Accessibilité des logements neufs (ELAN : art. 64, I / CCH : L.111-7-1)

Depuis la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, l'accès de tous et, notamment, des personnes en situation de handicap (physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique), doit obligatoirement être assuré au moment de la construction ou de l'aménagement de logements, d'établissements recevant du public (ERP), d'installations ouvertes au public et de lieux de travail (CCH : L.111-7). Les règles architecturales, les aménagements et les équipements intérieurs et extérieurs permettant l'accès de tous sont définis par des textes réglementaires (décrets du 17.5.06 et du 24.12.15 / arrêté du 24.12.15).

La loi ELAN assouplit les normes d'accessibilité selon les besoins de l'occupant avec la création de « logements évolutifs » (ou réversibles) en particulier dans les immeubles collectifs. Cette mesure doit permettre « d'adapter la configuration d'un logement aux occupants dont les besoins et les attentes peuvent être différents de ceux des personnes en situation de handicap » pour « libérer les constructeurs d'une partie des contraintes imposées par la réglementation actuelle » (cf. [étude d'impact du projet de loi](#)).

Pour ces bâtiments, est considéré comme étant évolutif tout logement répondant à certaines caractéristiques :

- 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 doit être réalisable ultérieurement par des travaux simples.

L'article 64 modifie ainsi l'article L.111-7-1 du CCH et renvoie à des décrets en Conseil d'État, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées (à paraître), le soin de fixer les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées, en particulier les modalités applicables à la construction :

- de bâtiments d'habitation collectifs ; le décret précisera les conditions dans lesquelles, en fonction des caractéristiques de ces bâtiments, 20 % de leurs logements, et au moins un logement, sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs ; la conception des logements évolutifs devra permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples ;
- de maisons individuelles ;
- de logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur ;
- de logements locatifs gérés par les bailleurs sociaux (CCH : L.365 2, L.411 2 et L.481 1), ainsi que les modalités selon lesquelles ils 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 ;
- 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.

Ces mesures sont d'application immédiate, mais leur entrée en vigueur effective nécessite la publication de décrets.

Attribution de logements sociaux adaptés (ELAN : art. 64, III / CCH : L.441)

Depuis la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement « afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et

des personnes défavorisées » (CCH : L.441). La loi ELAN inscrit l'accès facilité des personnes handicapées à des logements adaptés parmi les critères généraux d'attribution à prendre en compte (cf. « [Accessibilité des logements neufs](#) »).

Remise d'un rapport d'évaluation sur les logements évolutifs (ELAN : art. 64, IV)

Le Gouvernement doit remettre au Parlement un rapport évaluant l'application des mesures sur les logements évolutifs avant le 23 novembre 2023 (cf. § « [Accessibilité des logements neufs](#) »).

Adaptation des logements loués (ELAN : art. 64, V / loi du 10.7.89 : art. 7, f)

La loi du 6 juillet 1989 (art. 7, f modifié par art. 16 de la loi du 28.12.15 relative à l'adaptation de la société au vieillissement) prévoit un régime d'autorisation de travaux de transformation du logement lorsque le locataire est en situation de handicap ou de perte d'autonomie. Un régime d'autorisation tacite du bailleur s'applique pour les travaux d'adaptation réalisés par le locataire à ses frais. Le locataire devait adresser une demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au bailleur et son absence de réponse au-delà d'un délai de quatre mois valait acceptation des travaux. Désormais, le délai est réduit à deux mois à compter de la date de réception de la demande.

Adaptation par ordonnance du régime du CCMI avec fourniture de plan aux constructions préfabriquées

(ELAN : art. 65)

La loi habilite le Gouvernement à adapter, par voie d'ordonnance, le régime du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) 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. L'ordonnance doit être prise dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi.

Préfabrication

(ELAN : art. 67 CCH : L.111-1 nouveau)

Une définition légale de la préfabrication est introduite dans le CCH : « 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 pour une installation temporaire jouxtant le chantier ».

Études de sol

(ELAN : art. 68 / CCH : L.112-20 à L.112-25 nouveaux, L.231-2, c)

Dans les opérations de construction, les problèmes de l'absence d'études de sol et de fondations adaptées ont été régulièrement soulignés ainsi que les conséquences importantes pour le maître d'ouvrage,

le constructeur et l'assureur. Dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, de nouvelles mesures vont s'appliquer :

- avant de vendre un terrain non bâti constructible, le propriétaire devra réaliser une étude géotechnique préalable ;
- les opérations de construction devront, le cas échéant, prendre en compte le risque de mouvement de terrain différentiel.

L'entrée en vigueur de ces mesures est subordonnée à la publication de deux textes réglementaires relatifs aux zones concernées, au contenu et à la durée de validité des différentes études géotechniques et enfin aux contrats ayant pour objet de travaux de construction non concernés par les nouvelles dispositions.

Champ d'application géographique (ELAN : art. 68, I, 2° / CCH : L.112-20 et L.112-25)

Les nouvelles obligations s'appliquent dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Un décret en Conseil d'État précisera les modalités de leur définition et un arrêté définira les zones concernées.

Fourniture d'une étude géotechnique préalable par le vendeur en cas de vente d'un terrain non bâti constructible (ELAN : art. 68, 2° / CCH : L.112-21 et L.112-25 nouveaux)

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Le document est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique. En cas de vente publique, elle est annexée au cahier des charges.

L'étude réalisée dans ce cadre ainsi que, le cas échéant, les autres études géotechniques réalisées sont annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives de celui-ci.

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 ne sont pas concernées par cette mesure.

Pour mémoire, le phénomène des sols argileux touche plus particulièrement les maisons individuelles, qui disposent souvent de fondations plus légères que les bâtiments collectifs, et dont les maîtres de l'ouvrage sont souvent des particuliers et non des professionnels de la construction.

Opération de construction d'immeuble(s) à usage d'habitation ou à usage mixte ne comportant pas plus de deux logements (ELAN : art. 68, 2° / CCH : L.112-22, L.112-23 et L.112-25 nouveaux)

■ Transmission de l'étude géotechnique préalable

Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage doit transmettre l'étude géotechnique préalable à ces futurs cocontractants

(constructeur, entrepreneur, architecte, maître d'œuvre...).

En l'absence d'étude annexée au titre de propriété du terrain, le maître d'ouvrage doit fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet ne sont pas concernés par cette mesure, feront l'objet d'un décret en Conseil d'État (à paraître).

■ Mention dans les contrats de réalisation des travaux de construction ou de maîtrise d'œuvre

Au stade de la conclusion des contrats de réalisation des travaux de construction ou de maîtrise d'œuvre, une mention doit figurer au contrat précisant que :

- les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique par le maître d'ouvrage ;
- le cas échéant, que les travaux que les professionnels 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.

■ Les obligations pour le constructeur

Pour les contrats concernés, le constructeur est tenu, sauf si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

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

En outre, pour les constructions qui se réalisent dans le cadre d'un CCMI avec fourniture de plan (CCH : L.231-2 et suivants) :

- une copie de l'étude géotechnique est annexée au contrat ;
- la mention actuelle du CCH qui prévoit que le CCMI doit comporter les énonciations relatives à la consistance et les caractéristiques du bâtiment à construire comportant notamment tous les travaux d'adaptation au sol est complétée pour faire référence aux travaux rendus nécessaires, le cas échéant par l'étude géotechnique (CCH : L.231-2, c).

À noter que, dans le cas du CCMI, la Cour de cassation a jugé que le contrat ne pouvait pas prévoir la fourniture d'une étude de sol par le maître de l'ouvrage et a affirmé le principe de l'intégration du coût des travaux d'adaptation dans le prix forfaitaire et global du contrat (sauf à respecter les formes nécessaires pour faire figurer ces travaux dans la catégorie de ceux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution - Cass. Civ III : 24.10.12).

Vente de l'immeuble (ELAN : art. 68, 2 / CCH : L.112-24 nouveau)

En cas de vente de l'immeuble, les études géotechniques réalisées dans le cadre des articles L.112-21, L.112-22 et L.112-23 du CCH sont

annexées à la promesse de vente, ou à défaut à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, elles sont annexées au cahier des charges.

Insertion de l'objectif d'amélioration énergétique de l'habitat existant dans la politique d'aide au logement

(ELAN : art. 70 / CCH : L.301-1)

Cet article introduit un objectif d'amélioration énergétique de l'habitat existant dans la politique d'aide au logement. Il s'ajoute aux objectifs suivants : « de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants ».

Individualisation des frais de chauffage

(ELAN : art. 71 / Code de l'énergie : L.241-9)

Les immeubles à usage principal d'habitation pourvus d'un chauffage collectif doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur utilisée par logement (Code de l'énergie : L.241-9). Cette obligation consiste à permettre à tout occupant d'un logement pourvu d'une installation de chauffage collectif de contrôler la quantité de chaleur utilisée et d'en maîtriser le coût.

Le champ d'application de l'obligation d'individualiser les frais de chauffage est modifié par la loi ELAN :

- il est désormais fait référence aux immeubles collectifs d'habitation ou mixte pourvus d'une installation centrale de chauffage, et non plus seulement « aux immeubles collectifs pourvus d'un chauffage commun ». Cette modification permet ainsi de recentrer l'individualisation aux immeubles d'habitation et d'exclure les bâtiments tertiaires du champ de l'obligation ;
- l'individualisation doit permettre non seulement de déterminer, mais aussi de réguler la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif (auparavant, la régulation n'était pas visée par le texte législatif) ;
- enfin, l'article L.241-9 du Code de l'énergie est complété et s'applique aux immeubles avec une installation centrale de froid, elle concerne tout immeuble collectif d'habitation ou mixte quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif.

La loi ELAN assouplit la possibilité de déroger à cette obligation en cas « d'impossibilité technique ou de coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage », issue de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (art. 26 et 27). Elle propose de centrer la dérogation pour impossibilité en raison du coût excessif sur un critère économique. Ainsi, le propriétaire d'un immeuble ne serait pas tenu d'individualiser les frais de chauffage s'il démontre son coût excessif « au regard des économies attendues ».

Cette mesure vise à exonérer de l'obligation les immeubles pour lesquels le surcoût engendré par l'individualisation dépasse les gains résultants des économies attendues. Selon l'étude d'impact, cette mesure pourrait concerner environ 515 000 logements.

Un décret pris en Conseil d'État (à paraître) fixera les caractéristiques techniques et les fonctionnalités des installations permettant cette individualisation.

Enfin, la loi ELAN prévoit la possibilité d'installer des répartiteurs des frais de chauffage individuels lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur.

Toutefois, lorsque l'installation de tels répartiteurs n'est ni rentable ni techniquement possible, d'autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées (décret à paraître).

Ces dispositions sont d'application immédiate. Cependant, la publication de décrets (à paraître) doit permettre de rendre effective ces mesures.

Pouvoir du préfet dans le cadre d'un plan de protection de l'atmosphère

(ELAN : art. 74 / CE : L.222-6)

L'article 74 insère un alinéa à l'article L.222-6 donnant expressément compétence au préfet, dans les zones couvertes par un plan de protection de l'atmosphère, pour interdire l'usage d'appareils de chauffage polluants. Pourraient être visés le chauffage au bois en foyer ouvert et les appareils de chauffage au charbon.

VEFA : modalités de mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement et vente de logements prêts à finir

(ELAN : art. 75 / CCH : L.261-10-1, L.261-11 et L.261-15)

La loi prévoit deux séries de dispositions pour les opérations du secteur protégé (immeubles d'habitation ou à usage mixte). Les premières, d'application immédiate, clarifient la mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement. Les secondes, subordonnées à la publication d'un décret, offrent la possibilité pour l'acquéreur de se réserver l'exécution de certains travaux de finition ou d'installation de certains équipements.

Garantie financière d'achèvement (ELAN : art. 75, 1° / CCH : L.261-10-1)

Dans le cadre du secteur protégé, la loi du 3 janvier 1967 impose au vendeur de fournir à l'acquéreur une garantie de remboursement ou une Garantie financière d'achèvement (GFA). À propos de cette dernière, les textes étaient jusqu'à présent silencieux sur les modalités de sa mise en œuvre, qu'il s'agisse de l'évènement déclencheur de la garantie ou de son exécution.

Concernant l'évènement déclencheur de la garantie, la loi ELAN précise qu'elle peut être mise en œuvre par l'acquéreur en cas de défaillance financière du vendeur ; celle-ci étant caractérisée par l'absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de

l'immeuble. Sur ce point, la loi entérine la jurisprudence (Cass. Civ III : 15.6.17).

Concernant le cadre d'intervention du garant financier d'achèvement, plusieurs précisions sont apportées. S'il intervient, il est le seul bénéficiaire du solde du prix. Le texte lui offre la possibilité de faire désigner, par ordonnance sur requête, un administrateur ad hoc, qui assure la maîtrise de l'ouvrage de l'opération aux frais du garant. À ce titre, il peut réaliser toutes les opérations qui concourent à cet achèvement et procéder à la réception.

Réputé constructeur au sens de l'article 1792-1 du Code civil, il doit disposer d'une assurance de responsabilité obligatoire en application de l'article L.242.1 du Code des assurances.

Le dispositif, d'application immédiate, est très largement inspiré des propositions formulées par un groupe de travail mis en place sous l'égide de la Fédération des banques françaises (FBF).

Il concerne également la vente d'immeuble à rénover (ELAN : art. 75 4° / CCH : L.262-7).

Exécution de certains travaux par l'acquéreur (ELAN : art. 75 2° / CCH : L.261-11, e nouveau et L.261-15)

Depuis plusieurs années, il est question d'aménager le dispositif juridique de la VEFA ou de mettre en place un nouveau contrat de vente en l'état futur d'inachèvement en cas de logement prêt à finir ou de logement prêt à finir ou de logement vendu « brut de béton » (cf. notamment [proposition de loi n° 3821 du 18.10.11](#))

Aux termes de l'article 75 de la loi ELAN, le contrat préliminaire peut prévoir que l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou l'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Une mention en caractères très apparents doit préciser que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités de ces travaux à réaliser après la livraison de l'immeuble (CCH : L.261-15)

Inspiré des dispositions prévues en matière de CCMI, l'avant-contrat précise dans ce cas :

- le coût total de l'immeuble composé du prix convenu et du coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ces travaux devant être chiffrés et décrits par le vendeur ;
- le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution de ces travaux. Si l'acquéreur exerce ce droit, le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux.

Le cas échéant, l'acte de vente contient une description des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution.

L'entrée en vigueur de la mesure est subordonnée à la publication d'un décret en Conseil d'État (à paraître) qui définira les conditions d'application de la mesure et notamment la nature des travaux qui pourront être pris en charge par l'acquéreur.

Contrôles administratifs des normes d'urbanisme et de construction

(ELAN : art. 77 / CU : L.461-1 à L.461-4, L.461-2, L.480-12 / CCH : L.151-1 à L.151-3, L.152-10)

L'article 77 de la loi ELAN modifie de manière identique les dispositions figurant dans le Code de

l'urbanisme et celles figurant dans le CCH en distinguant clairement les opérations de contrôle administratif de celles visant la constatation des infractions pénales. Il s'inspire notamment des dispositions du Code de l'environnement relatives aux contrôles et aux sanctions et de l'article L.1421-2-1 du Code de la santé publique.

Le droit de visite et de communication s'applique aux « constructions en cours » soumises au CCH et aux « lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux » soumis au Code de l'urbanisme, et est augmenté à une durée de six ans, afin de le faire correspondre avec le délai de prescription de l'action publique des délits issu de la loi du 27 février 2017 portant réforme de la prescription en matière pénale. Les modalités de visite sont également encadrées. Les horaires sont alignés sur ceux existant dans les autres textes - perquisitions et visites domiciliaires du Code pénal, contrôle de la mise en œuvre des traitements par la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) -, à savoir entre 6 et 21 heures et lorsqu'ils visitent des lieux d'habitation avec l'assentiment de l'occupant des lieux.

Cet article prévoit et définit les modalités d'intervention du Juge des libertés et de la détention (JLD) lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé ou lorsque l'occupant ne peut être atteint. Il institue des possibilités de recours contre l'ordonnance autorisant la visite ou contre le déroulement des opérations de visite.

Ces nouvelles dispositions sont également applicables aux visites effectuées dans le cadre du récolement des travaux.

L'article institue la faculté pour le préfet et l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de mettre en demeure l'auteur de travaux réalisés sans permis ou déclaration préalable ou en méconnaissance de l'un ou l'autre de ces actes de procéder à la régularisation administrative des travaux dans un délai maximal de six mois.

En ce qui concerne les dispositions pénales, l'article précise la définition du délit d'obstacle au droit de visite, consistant à faire obstacle aux agents exerçant le droit de visite et de communication et augmente l'amende et la peine d'emprisonnement encourues par l'auteur d'un tel délit (7 500 € et six mois d'emprisonnement).

Protection de l'acquéreur immobilier non professionnel

(ELAN : art. 78, II, 2° / CCH : L.271-1)

La réglementation protège l'acquéreur immobilier non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation (neuf ou existant) en lui faisant bénéficier d'un délai de rétractation ou, en cas d'acte notarié, d'un délai de réflexion de dix jours.

En application de l'article 78 de la loi ELAN, les actes soumis à ce délai (avant-contrat, contrat préliminaire de réservation, CCMI, contrat de location-accession...) doivent indiquer de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux

conditions et modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion. Le manquement à cette obligation d'information est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.

Construction de maison individuelle : extension des contrôles de la DGCCRF et renforcement des sanctions pénales

(ELAN : art. 78 / C. Conso : L.511-7 8° / CCH : L.241-8)

En application de l'article L.511-7 du Code de la consommation, les agents de la Direction générale, de la concurrence, de la consommation et de la répression de fraudes (DGCCRF) recherchent, outre des manquements au Code de la consommation, des infractions et des manquements à des réglementations spécifiques : loi Hoguet, clauses réputées non écrites dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989, rémunération des syndics, délai de rétractation, diagnostics techniques.... Jusqu'ici, en matière de CCMI, l'article L.241-8 du CCH prévoyait la compétence de ces personnels en cas d'absence de contrat écrit ou de garantie de livraison.

Désormais, les pouvoirs de ces agents en matière de CCMI sont également codifiés à l'article du Code de la consommation et étendus. (C. Conso : L.511-7 8 / CCH : L.241-8)

Leur pouvoir de contrôle concerne notamment :

- le principe de prohibition, posé par l'article L.231-4 II du CCH, de non-versement de toute somme avant la signature du CCMI ;
- l'obligation de conclusion d'un CCMI conforme aux dispositions du CCH (clauses illicites, notice d'information...).

En outre, la répression pénale de l'absence d'écrit ou de garantie de livraison lors d'un contrat de construction de maison individuelle est modifiée :

- l'alternative possible entre les deux peines (emprisonnement de deux ans et amende administrative) est supprimée ;
- le montant de l'amende administrative est relevé à 300 000 € (au lieu de 37 500€).

Lotissement et délai de rétractation

(ELAN : art. 79 / CU : L.442-8)

La promesse unilatérale de vente d'un lot doit obligatoirement mentionner certains éléments que sont la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La promesse ne devient définitive qu'après un délai de rétractation qui court à compter de la notification de l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, attestée selon des modalités fixées par décret (CCH : L.271-1).

L'article 210 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a porté de sept à dix jours le délai de rétractation prévu à l'article L.271-1 du CCH. Néanmoins, cette mesure ne concerne pas les lots de lotissement pour lesquels le délai de rétractation était maintenu à sept jours en application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme.

L'article 79 aligne le délai de rétractation des lots de lotissement sur celui du droit commun, c'est-à-dire dix jours.

Modification du contentieux de l'urbanisme

(ELAN : art. 80 / CU : L.421-9, L.442-14, L.480-13, L.600-1-1, L.600-1-2, L.600-3, L.521-1, L.600-5-1, L.600-5-2 nouveau, L.600-6, L.600-7, L.600-8, L.600-12, L.600-12-1 nouveau, L.600-13, L.610-1-4°)

L'article 80 de la loi ELAN reprend en grande partie les propositions du rapport Maugué remis le 11 janvier 2017. Les dispositions de cet article visent à renforcer la sécurité juridique, à améliorer la lutte contre les recours abusifs et à faciliter la démolition de certaines constructions illégales.

Sécurisation des autorisations d'urbanisme

L'article 80 de loi ELAN poursuit plusieurs objectifs en matière de sécurisation d'urbanisme.

Actuellement, lorsque l'annulation totale ou partielle du PLU (quel que soit le motif) est prononcée, elle a pour effet de rendre immédiatement applicable le document d'urbanisme antérieur (CU : L.600-12). L'article 80 crée un nouvel article L.600-12-1 du Code de l'urbanisme qui pose le principe selon lequel, à l'occasion d'un contentieux, l'annulation ou l'illégalité d'un document d'urbanisme (PLU, SCoT, carte communale...) prononcée pour des raisons étrangères au droit des sols de la zone où a été délivrée l'autorisation d'urbanisme ne remet pas en cause la légalité de cette dernière, à condition que l'illégalité du document d'urbanisme repose sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.

Ce raisonnement est repris concernant le permis d'aménager ; un alinéa est ajouté à l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme consacrant le maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé lorsque le document d'urbanisme est postérieurement annulé, dès lors que cette annulation n'aurait pas de lien direct avec les règles d'urbanisme de la zone relative au permis d'aménager.

Cette disposition entend limiter la répercussion de l'illégalité du document d'urbanisme, sans remettre systématiquement en vigueur le texte antérieur dont les règles d'urbanisme risquent d'être désuètes, permettant ainsi de couper l'effet de l'illégalité du PLU lorsque cette illégalité n'a pas d'incidence sur la réglementation applicable à la zone du permis. Il faut noter que les refus de permis de construire et l'opposition à déclaration préalable ne sont pas concernés par cette souplesse et l'annulation ou l'illégalité du document d'urbanisme entraînera systématiquement leur annulation.

Par ailleurs, la possibilité de demander la régularisation devant le juge administratif est étendue

aux déclarations préalables. Elle est possible même après achèvement des travaux. Le pouvoir du juge de sursoir à statuer pendant la régularisation est créé pour la déclaration préalable. Cette possibilité sera particulièrement sollicitée puisque le refus du juge de faire droit à une demande d'annulation partielle ou de sursis à statuer doit désormais être motivé. Les articles L.600-5 et L.600-5-1 du Code de l'urbanisme précisent les modalités de ces modifications.

De plus, la loi ELAN insère l'article L.600-5-2 permettant d'éviter la multiplication des instances : les permis de construire modificatifs délivrés au cours d'une instance ne peuvent être contestés que dans le cadre de l'instance contre le permis initial. En effet, une fois le permis modificatif délivré et communiqué aux parties, il doit être directement examiné à l'occasion du recours initial, évitant ainsi les recours en cascade.

Enfin, la modification de l'article L.610-1 sécurise le constructeur ayant construit conformément à son autorisation. Ce dernier ne peut être poursuivi que si les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation délivrée, sauf en cas de fraude.

Cependant, à la différence de la proposition du rapport précité, il exige 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.

Lutte contre les recours abusifs

Afin de lutter contre les recours abusifs, l'article 80 de la loi ELAN prévoit de limiter dans le temps la possibilité de former un référé suspension au même délai que celui applicable à la cristallisation des moyens. Un alinéa est ajouté en ce sens au début de l'article L.600-3 du Code de l'urbanisme. La cristallisation des moyens permet au juge de fixer une date au-delà de laquelle les moyens nouveaux ne peuvent plus être invoqués, et cristalliser ainsi le débat. En conséquence, un recours en matière d'urbanisme ne peut plus être assorti d'un référé-suspension que jusqu'à la fin du deuxième mois après la production du premier mémoire en défense.

De plus, il étend les dispositions de l'article L.600-1-2 du Code de l'urbanisme à toutes les décisions relatives à l'utilisation ou l'occupation des sols et exclut désormais les nuisances de chantier dans l'appréciation de l'intérêt à agir : il s'agit de regarder si c'est le projet en lui-même qui affecte la jouissance du requérant et non plus les travaux qui sont par définition temporaires.

Afin de faciliter les condamnations pécuniaires relatives aux recours abusifs, l'article L.600-7 ne fait plus référence au caractère excessif du dommage subi par le requérant, et se réfère désormais non plus à des conditions qui « excèdent la défense des intérêts légitimes » du requérant mais à un « comportement abusif ». La présomption du caractère non abusif de l'action applicable aux

associations de protection de l'environnement déclarées est supprimée. Cette mesure insérée par la CMP excède les propositions du rapport Maugué et du projet de loi initial ainsi que le texte voté aussi bien par l'Assemblée nationale que le Sénat. Par ailleurs, les associations ne sont désormais recevables à agir que si le dépôt de leur statut en préfecture est antérieur d'au moins un an à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire, contrairement à la disposition antérieure qui exigeait uniquement que le dépôt des statuts précède l'affichage de la décision contestée (CU : L.600-1-1). Ce durcissement de la condition de l'intérêt à agir applicable aux associations avait été écarté par le rapport Maugué en raison de sa possible atteinte à la liberté d'association. Toutefois certains pays européens encadrent plus sévèrement les actions des associations (Espagne : deux ans d'existence, Allemagne : restriction des actions envisageables aux décisions ayant un impact sur l'environnement).

Enfin, l'article 80 prévoit l'interdiction de transactions financières dans le but d'obtenir un désistement au profit des associations quand ces dernières défendent des objectifs d'intérêt général. Toutefois, cela ne s'applique pas lorsqu'elles défendent leurs intérêts matériels propres. L'article étend également l'obligation d'enregistrement aux transactions conclues en amont de l'introduction d'un recours et sanctionne de nullité le défaut d'enregistrement auprès des services fiscaux dans le mois suivant la signature du protocole transactionnel (CU : L.600-8). Ces dispositions permettent d'éviter que des regroupements créés au profit d'intérêts privés marchandent leur désistement et imposent la transparence sur les transactions, quelle que soit l'étape de la procédure.

Faciliter la démolition de certaines constructions illégales

Auparavant, le préfet ne pouvait demander au juge judiciaire la démolition d'une construction édifée conformément à un permis de construire qu'à deux conditions : d'une part, le permis devait avoir été annulé par le juge administratif ; d'autre part, le permis devait porter sur une zone protégée (CU : L.780-13), par exemple, les cœurs des parcs nationaux. L'article 80 de la loi ELAN étend l'exercice de cette action en démolition aux espaces non protégés. Les articles L.600-6 et L.480-13 du Code de l'urbanisme sont modifiés en ce sens.

Les modalités de la prescription de dix ans sont précisées pour les constructions réalisées sans permis de construire. Ainsi, l'irrégularité d'une construction initiale réalisée sans permis de construire ne peut fonder le refus d'une demande autorisation d'urbanisme que si le permis de construire était requis pour la première construction (CU : L.421-9).

Cet article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

TITRE II – Évolution du secteur du logement social



HLM : restructuration du secteur social (art. 81 à 88, 104)

Dissolution des organismes HLM ou retrait d'agrément des SEM

(ELAN : art. 81 / CCH : L.423-1 et L.481-1-1)

Les conditions pouvant conduire à la dissolution d'un organisme HLM ou au retrait d'agrément d'une SEM sont modifiées.

Désormais, tout organisme HLM qui gère moins de 1 500 logements et qui n'a pas construit au moins 500 logements pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être dissout par arrêté ministériel. Dans les mêmes conditions, les SEM peuvent se voir retirer leur agrément.

Dans cette situation, le ministre chargé du logement peut mettre en demeure un organisme HLM ou une SEM d'acquérir tout ou partie des logements de l'organisme dissout ou de la SEM ayant perdu son agrément.

Certaines conditions sont imposées pour la réalisation de l'opération :

- l'avis de la commission de péréquation et de réorganisation des organismes de logement social (placée auprès du CA de la CGLLS) est requis ;
- la qualité de gestion technique et financière de l'organisme HLM ou de la SEM est contrôlée et évaluée par l'ANCOLS en amont de l'acquisition ;
- le nombre de logements à gérer ne peut être augmenté de plus de 20 %, sauf en cas d'accord de la part de l'organisme ou de la SEM, et leur compétence géographique ne peut être excédée.

Une aide de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) peut être accordée à l'organisme ou la SEM mis en demeure d'acquérir.

En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements de l'organisme HLM ou de la SEM, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la CGLLS. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.

Cette disposition n'est pas applicable aux organismes HLM ou aux SEM qui appartiennent à un groupement d'organismes de logement social (au sens de l'article L.423-1-1).

Regroupement des bailleurs sociaux : appartenance obligatoire à un groupe pour les organismes d'HLM et les SEM

(ELAN : art. 81 / CCH : L.423-1, L.423-1-1, L.423-1-3, L.423-2, L.481-1-1, L.481-1-2)

Les organismes HLM et les SEM gérant moins de 12 000 logements sociaux sont tenus, pour améliorer

l'efficacité de leur activité, de rejoindre un groupe d'Organismes de logement social (OLS) d'ici le 1^{er} janvier 2021. Ce groupe doit détenir au moins 12 000 logements, sauf s'il n'en existe qu'un seul dans le département.

Les organismes ont le choix entre deux types de regroupement :

- un ensemble de sociétés composé majoritairement d'organismes HLM et/ou de SEM et piloté par l'un d'entre eux qui contrôle les autres « directement ou indirectement » ou un ensemble de sociétés composé « principalement » d'organismes HLM et/ou de SEM lorsqu'une société mère non HLM les contrôle « directement ou indirectement » (comme Action Logement Groupe ou la SNI) ;
- un ensemble constitué d'une société anonyme de coordination qui regroupe des organismes d'HLM et/ou des SEM.

Obligations communes

Préalablement à cette constitution, les organismes sont tenus d'informer par courrier l'ensemble des locataires de leur décision.

Le groupe ainsi créé est chargé d'élaborer un Cadre stratégique de patrimoine (CSP) commun à l'ensemble des organismes qui le constituent. Le CSP définit des orientations générales et les grands objectifs chiffrés pour la politique patrimoniale.

Il s'appuie sur le Plan stratégique de patrimoine (PSP) de chaque organisme du groupe. Pour mémoire ce plan définit la stratégie de l'organisme pour adapter son offre de logement à la demande dans les différents secteurs géographiques où il dispose d'un patrimoine en tenant compte des orientations fixées dans les PLH. Le PSP comporte également une analyse du parc de logements existants, une analyse de l'évolution des différentes composantes de ce parc ainsi qu'une analyse des choix d'investissements et de gestion.

Il est également chargé d'élaborer un cadre stratégique d'utilité sociale commun à l'ensemble des organismes qui le constituent. Ce document définit les orientations générales et les grands objectifs chiffrés pour les engagements sur la qualité de service rendu aux locataires, la politique patrimoniale, la gestion sociale, la concertation locative et, le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accession.

Les groupes d'organismes HLM peuvent facturer des redevances ou des cotisations aux associés ou membres du groupe en contrepartie des avantages procurés.

Exceptions au regroupement

Ne sont pas concernés :

- les organismes HLM dont l'activité principale au cours des trois dernières années est l'accèsion sociale à la propriété et s'ils n'ont pas construits ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ;
- les SEM lorsque leur activité relevant de leur agrément ne constitue pas leur activité principale et elles n'ont pas construit ou 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 des sociétés dans lesquelles elles détiennent des participations majoritaires, y compris celles ne relevant pas de son agrément (CCH : L.481-1), est supérieur à 40 millions d'euros ;
- les organismes HLM ou les SEM dont le siège est situé dans un département dans lequel aucune autre SEM, ni aucun organisme HLM n'appartenant pas à un groupe d'Organismes de logement social (OLS), ni aucun groupe d'OLS, n'a son siège.

Regroupement forcé : en cas de non-respect de l'obligation de regroupement, le ministre du logement peut mettre en demeure un organisme HLM et une SEM de céder tout ou partie de son patrimoine ou de son capital à un ou plusieurs organismes HLM ou SEM nommément désignés ou de souscrire au moins une part sociale d'une société de coordination. Les modalités sont les mêmes qu'en cas de rachat après dissolution.

Dans ce cas, le ministre en charge du Logement peut également demander à un organisme (HLM ou SEM) d'acquérir tout ou partie du patrimoine de l'organisme HLM ou de la SEM (pour tout ou partie de ses logements conventionnés) ou tout ou partie de son capital ou à une société de coordination de permettre à l'organisme de souscrire au moins une part sociale de ladite société.

Entrée en vigueur

Les dispositions relatives aux regroupements des organismes HLM et des SEM entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021 (CCH : L.423-2 et L.481-1-2).

Par dérogation, les OPH contraints de fusionner parce qu'ils sont plusieurs offices à être rattachés à une collectivité locale, un EPCI, un EPT de la MGP ou la commune de Paris, bénéficient d'un délai supplémentaire de deux ans. Pour ces OPH, l'obligation de regroupement ne sera effective qu'au 1^{er} janvier 2023. Si ces OPH n'ont pas rejoints un groupe au 1^{er} janvier 2021, l'obligation de fusion s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2023.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux organismes HLM et aux SEM dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et en Corse (ELAN : art. 81 / CCH : L.423-2, III et L.481-1-2, III).

Société de coordination

(ELAN : art. 81 / CCH : L.423-1-2 nouveau)

La société de coordination, créée par la loi ELAN, est une société anonyme agréée, qui relève soit du régime des sociétés (C. Com : L.225-1), soit de celui d'une société anonyme coopérative au capital variable. Elle est dotée de compétences obligatoires et facultatives et sa dénomination sociale doit contenir les mots « société de coordination ».

Son capital ne peut être détenu que par des organismes HLM, des SEM, ou des organismes agréés de maîtrise d'ouvrage d'insertion. Ces différents organismes ne peuvent appartenir simultanément à plusieurs sociétés de coordination.

Par dérogation, le capital de la société de coordination peut être détenu dans la limite de 50 % par certaines sociétés (CCH : L.423-1-3).

Gouvernance

Les EPCI compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les EPT de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions et les communes, sur le territoire desquels les organismes actionnaires possèdent des logements, sont représentés à l'assemblée générale et au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de la société de coordination selon les modalités définies par les statuts.

Les représentants des locataires appartenant à ses organismes actionnaires, siègent à son conseil d'administration ou au conseil de surveillance.

Objet

La société de coordination a pour objet, pour les membres autres que les collectivités territoriales et leurs groupements :

- d'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale ;
- de définir la politique technique des associés ;
- de définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;
- de développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- d'organiser la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés ;
- d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;
- de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements ;
- d'assurer le contrôle de gestion des associés.

Compétences optionnelles

À la demande de ses associés, elle peut également avoir pour objet de :

- mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires ;
- assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes HLM et SEM ;
- 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 organismes HLM ou SEM ainsi que des sociétés de construction constituées pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;
- réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les EPCI compétents toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement ;
- exercer certaines des compétences communes aux Offices publics de l'habitat (OPH) et aux SA d'HLM (CCH : L.422-2 al.4 et suivants).

Acquisitions et cessions immobilières

(ELAN : art. 82 / CCH : L.451-5)

Les organismes HLM sont exonérés de solliciter l'avis de l'autorité compétente de l'État (Direction de l'immobilier de l'État / ex France Domaine) pour les acquisitions ou cessions immobilières intervenant entre eux.

Les SEM se voient appliquées les mêmes règles et relèvent de la même exonération.

Autres dispositions

(ELAN : art. 83 à 88)

Fusions et scissions (ELAN : art. 83 / CCH : L.411-2-1)

Les possibilités de fusions-acquisitions et de scissions entre les organismes HLM et les SEM pour exercer une activité de logement social sont élargies. L'opération de fusion ou de scission ne doit pas entraîner de dépassement de l'objet social et de la compétence géographique de la SA HLM.

Les logements transmis doivent faire l'objet d'une convention APL dans le délai d'un an. Le prix maximal des actions est limité (dans les conditions précisées aux articles L.423-4 et L.423-5).

Les conditions d'absorption d'un OPH (établissement public), par scission ou fusion, à un autre organisme HLM ou à une SEM agréée sont organisées. La collectivité de rattachement de l'OPH est rémunérée par l'émission d'actions de la société bénéficiaire.

Toute fusion d'organisme HLM et de SEM donne lieu à une information des locataires.

En cas de fusion de plusieurs organismes et jusqu'à l'élection qui suit, les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des organismes ayant fusionné désignent parmi eux les locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration ou de surveillance. À défaut, ces derniers sont désignés par le préfet.

Circulation des capitaux (ELAN : art. 84 / CCH : L.423-15 et L.423-16, L.481-8, L.511-6 et L.511-7, L.421-18)

La circulation des capitaux entre les organismes de logement social est facilitée : possibilité d'avance et de prêt entre organismes du même groupe, réduction de deux mois à 15 jours du délai dans lequel le ministre doit se prononcer sur l'avance ou le prêt, possibilité pour les SEM agréées d'accorder des prêts et avance dans les mêmes conditions que les organismes HLM.

Sûretés réelles mobilières (ELAN : art. 85 / CCH : L.421-4-1 nouveau)

La possibilité est donnée aux OPH d'accorder des sûretés réelles mobilières dès lors que cela est susceptible de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation HLM (ex : pour bénéficier de certains prêts en échange de gages sur leur trésorerie).

Emission de titres participatifs (ELAN : art. 86 / Code monétaire et financier : L.213-32)

Les sociétés de coordination, les OPH et les SA d'HLM sont autorisées à émettre des titres participatifs. Il s'agit de titres de créances permettant de se procurer des quasi-fonds propres. Ils ne sont remboursables qu'en cas de liquidation de la société ou à l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à sept ans.

Contribution de sécurité immobilière (ELAN : art. 87 / CGI : 881 L)

Cette contribution de sécurité immobilière proportionnelle est réduite à 0,01 % (ex : salaire du conservateur des hypothèques). Elle est perçue lorsque les formalités hypothécaires se rapportent aux opérations de fusions et d'apports réalisées par les organismes HLM et les SEM agréées. Cette disposition n'est applicable que pour les opérations réalisées jusqu'au 31 décembre 2021.

Activités des OLS (ELAN : art. 88)

Les conditions d'activités des OLS sont simplifiées et adaptées notamment par l'instauration de nouvelles compétences, la suppression du concours d'architecture, l'exonération de certaines règles de la commande publique.

Liste des organismes HLM (ELAN : art. 88 / CCH : L.411-2)

La liste des organismes HLM est élargie.

Elle comprend :

- les OPH ;
- les Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SA HLM) ;

- 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.

Deux nouvelles catégories d'organismes sont ajoutées : les sociétés de coordination et les sociétés de vente d'HLM.

Services d'intérêt général (ELAN : art. 88 / CCH : L.411-2)

La définition des services d'intérêt général est complétée pour prendre en compte les services que les organismes HLM se rendent entre eux pour les besoins des opérations qu'ils mènent.

Une précision est apportée à l'article L.411-2 : les organismes d'HLM déjà tenus à une comptabilité interne permettant de distinguer les activités relevant du service d'intérêt général et les autres, doivent enregistrer les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent utiliser une partie des résultats pour distribuer des dividendes dans la limite d'un montant fixé par les clauses types. Cette disposition est applicable aux exercices comptables des organismes HLM à compter du 1^{er} janvier 2021 (ELAN : art. 88, VII).

De plus, pour rendre effective la modernisation d'un point de vue comptable, l'ensemble des OPH doivent passer en comptabilité privée à compter du 1^{er} janvier 2021 (ELAN : art. 88, I, 15° / CCH : L.421-17).

Élargissement des compétences des organismes d'HLM (ELAN : art. 88 / CCH : L.422-2 et L.422-3)

La loi ELAN donne aux organismes HLM les possibilités de notamment :

- en cas de 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), d'inclure dans la convention des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants ;
- acheter les logements réalisés par une SCI d'accession sociale, invendus au terme d'un délai défini par décret, en vue de leur intégration dans le patrimoine locatif social ;
- acquérir des logements sociaux auprès de SCI dans lesquelles ils détiennent des parts et de prolonger de dix ans (au lieu de 5) la durée de vie de la SCI ;
- à titre subsidiaire, créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs pour l'accueil et 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'EPCI compétent a été recueilli ;
- construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux commerciaux ou professionnels ou gérer

des immeubles abritant de tels locaux (en créant le cas échéant une filiale) ;

- souscrire ou acquérir la totalité des parts d'une SCI sous certaines conditions devant être respectées à peine de nullité. L'opération fait l'objet d'une autorisation administrative préalable du ministre du logement. L'acquisition des parts doit être effective à une date unique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L.351-2 dans un délai d'un an à compter de la transmission effective du patrimoine ;
- réaliser des études d'ingénierie urbaine pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements ;
- réaliser, pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette dernière ;
- fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement aux personnes âgées ou en situation de handicap ou victimes de violences conjugales, locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits ;
- exercer les activités d'organisme de foncier solidaire ;
- réaliser l'activité de conseil en financement et assurer le rôle d'intermédiaire entre leurs accédants et les établissements bancaires partenaires. Ils peuvent réaliser les opérations visées à l'article L.519-1 du Code monétaire et financier soit, présenter, proposer ou aider à la conclusion des opérations de banque ou des services de paiement ou à effectuer tous travaux et conseils préparatoires à leur réalisation ;
- fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché, dans le cadre d'une convention avec l'État ;
- fournir des prestations de service pour le compte d'autres organismes HLM (ces prestations sont désormais facilitées par la suppression de la clause liant ces prestations à la compétence territoriale).

Mise en gérance des immeubles (ELAN : art. 88, I, 38° / CCH : L.481-2 et L.442-9)

Les organismes HLM ne peuvent mettre en gérance leurs immeubles sauf autorisation administrative particulière et dans les conditions précisées à l'article L.442-9 du CCH. Cette même dérogation est consentie aux SEM.

Tarif des notaires (ELAN : art. 88, V)

Jusqu'au 31 décembre 2022, les tarifs applicables aux prestations de notaires relatives aux opérations de fusion, absorption, scission et d'apports réalisées par les organismes HLM et les SEM peuvent faire l'objet d'une négociation lorsque les émoluments sont supérieurs à 60 000 €.

Maîtrise d'œuvre publique (ELAN : art. 88, VI)

Les organismes d'HLM ne sont plus soumis à la loi du 12 juillet 1985 relative à la Maîtrise d'œuvre publique (MOP) pour la réalisation des logements sociaux.

Concours d'architecte (ELAN : art. 88, VII)

Les organismes d'HLM et les SEM agréées sont exonérés de l'obligation de concours d'architecte. Les CROUS bénéficient également de cette exonération.

Conventions d'utilité sociale (CUS)

(ELAN : art. 88 / CCH : L.445-1)

Le régime des CUS est modifié pour indiquer notamment que les conventions doivent prendre en compte, le cas échéant, le plan stratégique du groupe ainsi que le cadre stratégique d'utilité sociale (CCH : L.445-1). Sont visés les groupes d'organismes d'HLM. La CUS doit comporter, dans le cadre de la politique patrimoniale, le plan de mise en vente des logements locatifs détenus par l'organisme. La loi ELAN précise son contenu (cf. Évolution du cadre juridique de la vente de logements locatifs sociaux).

Le contenu des CUS est complété en y ajoutant la mention des engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec le SIAO, des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les bénéficiaires du DALO et les ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement locatif social (CCH : L.445-1).

Le cahier des charges de gestion sociale que comporte la CUS est supprimé. Les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale devront néanmoins figurer dans la CUS. Il est procédé aux coordinations nécessaires dans les différents articles du code.

Les sociétés de ventes d'HLM concluent avec l'État une CUS d'une durée de six ans.

Le contenu de cette CUS est précisé (CCH : L.445-1-1 / cf. Évolution du cadre juridique de la vente de logements locatifs sociaux).

L'obligation faite aux Unions d'économie sociale (UES) de conclure une CUS est supprimée (CCH : L.445-8).

Afin de permettre la bonne mise en œuvre des mesures de restructuration du secteur HLM, des dérogations à la conclusion des CUS peuvent être octroyées à certains organismes en voie de fusion (délai d'un an renouvelable une fois). Dans ce cas la convention en vigueur est prorogée par avenant jusqu'à la conclusion de la nouvelle convention.

En outre, si l'activité de l'organisme a été significativement modifiée, le préfet ou l'organisme peuvent demander la conclusion d'une nouvelle CUS dans un délai de trois ans.

Report de la date de conclusion des CUS de seconde génération

(ELAN : art. 104 / loi EC du 27.1.17 : art. 81)

La conclusion des nouvelles CUS nécessite la rédaction d'une stratégie patrimoniale, fondée sur les capacités de financement du bailleur. Une part importante des bailleurs, à la suite du vote de la loi de finances pour 2018, a besoin de revoir sa stratégie du fait des modifications des conditions économiques de l'activité.

En conséquence, l'article 104 reporte de 18 mois la date à laquelle les OLS devront transmettre au préfet le projet de CUS. La nouvelle échéance est le 1^{er} juillet 2019. Avant le 31 décembre 2019, les OLS devront conclure avec l'État une convention d'une durée de 6 ans renouvelable prenant effet rétroactivement au 1^{er} juillet 2019.

Habilitation par ordonnance

(ELAN : art. 88, III)

Le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnances, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, des mesures dans deux domaines : la nouvelle politique des loyers et la vente de logements sociaux. Un projet de loi de ratification devra être déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance).

L'ordonnance relative à la nouvelle politique des loyers doit permettre aux organismes d'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 du parc social. À cette même fin, le mode de calcul du supplément de loyer de solidarité sera adapté.

L'ordonnance relative à la vente de logements par des organismes HLM ou des SEM doit organiser un transfert différé de la propriété des parties communes de l'immeuble, afin de reporter l'entrée dans le régime de la copropriété.

Les mesures qu'elle contiendra devront permettre :

- d'inclure dans un contrat de vente par un organisme HLM à une personne physique d'un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété, une clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur pendant une période maximale de dix ans à compter de la première des ventes intervenues dans cet immeuble, en prévoyant la possibilité d'une décote du prix de vente ;
- de définir les droits et les obligations de l'organisme vendeur et de l'acquéreur durant cette période maximale de dix ans ;
- de 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 en dehors de toute application du statut de la

copropriété, de toute association syndicale libre ou de toute association foncière urbaine.

Évolution du cadre juridique de la vente de logements locatifs sociaux

(ELAN : art. 97 / CCH : L.445-1 et L.443-7 et suivants)

Afin de développer les ventes de logements sociaux, la loi instaure un nouveau cadre juridique pour ces opérations et crée une nouvelle catégorie d'organisme dédié à la vente : les sociétés de ventes d'Habitations à loyer modéré (HLM). Il s'agit, d'une part, d'accélérer la constitution de fonds propres par les Organismes de logement social (OLS) pour financer la production de nouveaux logements sociaux ou la rénovation du parc existant et, d'autre part, de favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels.

Simplification du dispositif d'autorisation en matière de vente HLM (ELAN : art. 88, I, 32°, d et art. 97, II, 4° / CCH : L.445-1, L.443-7 et L.443-11)

Jusqu'alors, la décision d'aliéner les logements locatifs sociaux (conventionnés ou non, y compris les logements intermédiaires) prise par le Conseil d'administration (ou du conseil de surveillance) de l'organisme HLM fait l'objet d'une procédure unique et très encadrée (cf. [Habitat Actualité n° 162](#)). L'article 97 de la loi réforme la procédure de vente HLM et pose le principe selon lequel la signature de la Convention d'utilité sociale (CUS) vaut autorisation de vente des logements mentionnés au plan de mise en vente (document annexé à la CUS) ; l'autorisation préfectorale de vente n'est plus exigée pour ces logements.

La procédure d'autorisation préfectorale pour les logements non visés dans la CUS est maintenue avec quelques modifications par rapport au régime actuel. Les ventes de logements sociaux à un organisme HLM, SEM agréée de logement social, à un organisme de foncier solidaire sont soumises à une simple déclaration au préfet et les ventes de logements intermédiaires font l'objet d'une simple notification au préfet.

■ Logements du plan de vente de la Convention d'utilité sociale (CUS) et autorisation de vente (ELAN : art. 88, I, 32°, d et art. 97, II, 4° / CCH : L.445-1 et L.443-7)

La CUS vaut autorisation de vente pour les logements mentionnés dans le plan de vente de la convention pour la durée de celle-ci.

Ce plan comprend :

- la liste des logements par commune et par EPCI que l'organisme prévoit d'aliéner ;
- les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétique.

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.

La vente n'est pas autorisée en cas d'opposition de la commune qui n'a pas atteint le quota SRU (CCH : L.302-5) ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d'atteindre ce taux.

L'autorisation de vendre les logements figurant au plan de vente est valable pour la durée de la convention. Elle est rendue caduque par la signature d'une nouvelle convention.

Cette autorisation bénéficie également aux nouvelles sociétés de vente d'HLM pour les logements qu'elles ont acquis auprès des organismes (cf. § [Mise en place de sociétés spécialisées dans la vente de logements sociaux](#)).

À noter que lors de la première signature de la CUS conclue postérieurement à la publication de la loi (cf. § [Convention d'utilité sociale](#)), toutes les autorisations de vente implicites ou notifiées de l'ancienne procédure doivent être reprises dans le plan de vente.

■ Cas des logements non mentionnés dans le plan de vente de la CUS (ELAN : art. 97, II, 4°b / CCH : L.443-7)

Si un organisme HLM souhaite vendre des logements non mentionnés dans le plan de vente de la CUS, la procédure d'agrément d'aliénation par le préfet (ou par le président du conseil de la métropole lorsque celle-ci a la compétence pour délivrer des agréments d'aliénation) connue jusqu'ici s'applique avec les modifications suivantes :

- en cas d'opposition de la commune (dans le délai de deux mois à compter du jour de la réception de la consultation) qui n'a pas atteint le quota SRU ou en cas d'opposition d'une commune qui ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité, la vente n'est pas autorisée ;
- l'autorisation devient caduque en cas de signature d'une nouvelle CUS ;
- en cas de non-respect de l'obligation d'autorisation de l'aliénation par le préfet (ou par le président du conseil de la métropole), l'organisme est passible d'une sanction pécuniaire dans la limite de 40 % du montant de la vente, hors frais d'acte, arrêtée par l'ANCOLS.

L'autorisation préfectorale bénéficie également aux sociétés de vente d'HLM pour les logements qu'elles auront acquis auprès de l'organisme ayant reçu l'autorisation.

■ Régime simplifié pour certaines ventes (ELAN : art. 97, II, 9°a et art. 97, II, 13° / CCH : L.443-11 et L.443-14)

La nouvelle procédure d'autorisation ne s'applique pas aux logements intermédiaires dont le régime de vente est aligné sur celui de la vente d'éléments de patrimoine autres que des logements (terrain à bâtir, locaux professionnels). (ELAN : art. 97 / CCH : L.443-14), ni aux ventes de logements à un organisme HLM, une SEM agréée, un organisme bénéficiaire de

l'agrément maîtrise d'ouvrage, à un organisme de foncier solidaire.

Dans le cas de la vente de logements à un organisme HLM, une SEM agréée, un organisme bénéficiaire de l'agrément maîtrise d'ouvrage, à un organisme de foncier solidaire, à la différence de la vente aux personnes physiques, les conditions d'ancienneté, d'habitabilité, et de performance énergétique du logement ne sont pas exigées.

Dans le nouveau dispositif :

- les aliénations à ces organismes sont soumises à simple déclaration au préfet du département et au maire de la commune d'implantation des logements aliénés sauf lorsqu'une aliénation de ces logements conduit à diminuer de plus de 30 % le parc de logements locatifs détenu sur les trois dernières années par un organisme. Dans ce cas, la décision de vendre doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au préfet de département. Cette demande doit mentionner la motivation du conseil d'administration ou du directoire et préciser si cette cession se fait dans le cadre d'un projet de dissolution de l'organisme ;
- le prix de vente est fixé librement par l'organisme (sans avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu). Pour mémoire, dans le dispositif antérieur, le service des domaines n'était pas consulté ;
- en cas de non-respect du dispositif d'autorisation, l'acte entraînant le transfert de propriété est entaché de nullité. L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers pendant un délai de cinq ans à compter de la publication au fichier immobilier.

Sans changement, la convention APL n'est pas résiliée de droit et les locataires en place continuent de bénéficier des conditions antérieures de location.

Mise en place de sociétés spécialisées dans la vente de logements sociaux (ELAN : art. 88, I, 5°, art. 88, I, 33° et art. 97, II, 3° et 4° / CCH : L.411-2, L.422-4 nouveau, L.443-7, L.445-1-1)

La loi prévoit la mise en place d'une nouvelle catégorie d'organisme HLM : les Sociétés de vente d'HLM. Ces sociétés prennent la forme d'une société anonyme ou d'une société anonyme coopérative d'HLM dont les parts sociales ne peuvent être souscrites que par des organismes d'HLM, des SEM agréées, par la société Action Logement Services et par la Caisse des dépôts et consignations.

L'objet social de ces sociétés est cantonné à l'acquisition et l'entretien, en vue de la revente de biens immobiliers appartenant à des organismes d'HLM (OPH et sociétés d'HLM), des SEM agréées de construction et de gestion de logement social et à des organismes bénéficiaires de l'agrément maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2).

L'objet de cette société de vente étant limité, les logements concernés restent gérés par des bailleurs sociaux tant qu'ils n'ont pas été vendus.

Un décret en Conseil d'État déterminera les conditions d'application de ces nouvelles dispositions.

A l'instar des organismes HLM, ces sociétés doivent conclure avec l'État une CUS d'une durée de six ans qui comporte, notamment :

- 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'accession à la propriété.

Le document comporte également des indicateurs, définis par décret (à paraître), permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés au présent article.

Pour mémoire, les autorisations de vente des organismes (plan de vente de la CUS pendant la durée de la convention ou autorisation préfectorale) bénéficient à ces sociétés pour les logements acquis. Lorsque la société de vente d'habitations à loyer modéré détient des logements pour lesquels l'autorisation de vente est caduque, elle adresse au Préfet du département une demande d'autorisation de vendre. Le représentant consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques ayant accordé un financement ou leur garantie aux emprunts pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. La commune rend un avis dans un délai de deux mois à compter du jour où la maire a reçu la consultation du préfet. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. En cas d'opposition de la commune qui n'a pas atteint le taux de logement sociaux mentionné à L.302.5 du CCH ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité, la vente n'est pas autorisée. L'autorisation est caduque au bout de six ans.

Si la société n'a pas obtenu d'autorisation de vendre, les logements sont cédés à un organisme HLM ou une SEM dans un délai de six mois à compter du refus de vendre. Si la société de vente HLM n'a pas trouvé d'acquéreur, le ministre chargé du logement peut mettre en demeure un organisme HLM ou une SEM d'acquiescer tout ou partie de ces logements.

L'opération ne peut pas avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs gérés par l'organisme ou la SEM mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut excéder sa compétence géographique. Une aide de la CGLLS peut être accordée à la société ou à l'organisme mis en demeure.

En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements, le ministre chargé du logement en fixe le prix.

Nota bene : en cas de cession d'un logement par une société de vente HLM, l'organisme ou la SEM qui en était antérieurement propriétaire assure, en lieu et

place de la société de vente, les fonctions de syndic et le cas échéant la mise à disposition de personnel, sauf renoncement ou convention contraire. Les locataires qui choisiront de ne pas acheter, resteront locataires sans changement de statut.

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt de l'Organisme national de vente (ONV) Action Logement, 11 000 logements sont susceptibles d'être acquis par cet organisme.

Ventes de logements occupés (ELAN : art. 97, II, 9° / CCH : L.443-11, II)

■ Introduction d'une durée d'occupation minimale pour les locataires (ELAN : art. 97, II, 9° b et c / CCH : L.443-11)

Dans le cadre de la vente de logements occupés aux locataires, une condition d'occupation du logement depuis au moins deux ans est introduite. Les logements loués depuis moins de deux ans à un locataire peuvent être vendus aux autres bénéficiaires prévus par la loi pour lesquels la condition ne s'impose pas (cf. § Vente de logements à un organisme HLM, vente aux personnes morales de droit privé).

■ Acquéreurs personnes physiques (ELAN : art. 97, II, 9° b et c / CCH : L.443-11)

Comme auparavant, sur demande du locataire, qui doit désormais remplir la condition d'occupation, le logement peut également être vendu à son conjoint ou, si leurs ressources ne dépassent pas les plafonds du prêt locatif social, à ses ascendants et descendants. Ces derniers peuvent dorénavant acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire pacsé ou concubin.

En outre, tout locataire qui occupe un logement depuis au moins deux ans peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande.

L'acquisition de ces logements peut désormais se faire au moyen d'un contrat de vente à rénover. Dans ce cas, les normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux. Comme dans le dispositif actuel, la possibilité d'une vente via un contrat de location-accession est possible.

Les conditions relatives au logement (ancienneté, normes d'habitabilité, performance énergétique) et leurs dérogations ne sont pas modifiées.

Les bénéficiaires de ces logements sont éligibles au PTZ, sans quotité minimale de travaux (cf. supra) à hauteur de 10 % du coût d'opération retenu dans la limite du plafond réglementaire et au prêt Accession + d'Action Logement. Pour mémoire, les logements acquis dans le cadre de la vente HLM ne sont pas éligibles aux subventions Anah dans un délai de cinq ans suivant leur date d'acquisition (cf. [Analyse juridique n° 2017-12](#)).

■ Vente à des personnes morales de droit privé (ELAN : art. 97, II, 9°d et I / CCH : L.443-11)

Les logements occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources du prêt locatif social peuvent

être vendus à des personnes morales de droit privé sous réserve qu'ils aient été acquis ou construits depuis plus de 15 ans.

Dans ce cas, les baux et la convention APL demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

En cas de vente d'un ensemble de plus de cinq logements PLS d'un même immeuble ou ensemble immobilier à une personne morale de droit privé :

- les mesures de publicité relatives à la vente ne s'appliquent pas (cf. infra) ;
- le prix de vente est librement fixé par l'organisme ;
- les baux et la convention APL demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

Vente de logements vacants (ELAN : art. 97, II, 9° / CCH : L.443-11, III et L.443-12)

■ Nouvel ordre décroissant de priorité (ELAN : art. 97, II, 9 d et e° / CCH : L.443-11, III)

Pour les ventes de logements vacants, la loi met en place un nouvel ordre (décroissant) de priorité. Les logements peuvent être vendus :

- à toute personne physique remplissant les conditions de ressources exigées dans le cadre des opérations d'accession HLM (plafonds PLI majorés de 11 %), parmi lesquels les locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département ainsi que les gardiens d'immeubles qu'ils emploient ;
- à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales ;
- à toute autre personne physique.

Les bénéficiaires personnes physiques peuvent bénéficier du PTZ à hauteur de 10 % du coût d'opération retenu dans la limite du plafond réglementaire.

■ Vente à des personnes morales de droit privé (ELAN : art. 97, II, 9°d et I / CCH : L.443-11)

Les logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources du prêt locatif social peuvent être vendus dès lors qu'ils ont été acquis ou construits depuis plus de quinze ans aux bénéficiaires ci-dessus et, en dernier ordre de priorité à toute personne morale de droit privé.

Dans ce cas, les baux et la convention APL demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

En outre, en cas de vente d'un ensemble de plus de cinq logements PLS d'un même immeuble ou ensemble immobilier à une personne morale de droit privé, l'ordre de priorité et les mesures de publicité (cf. § Mesures de publicité) ne s'appliquent pas.

Le prix de vente est fixé librement.

■ Offres multiples (ELAN : art. 97, II, 10° / CCH : L.443-12)

En présence d'offres multiples, l'organisme vend (en respectant l'ordre de priorité) à l'acheteur qui le premier formule l'offre. Cette offre peut correspondre au prix évalué ou être supérieure à ce prix (désormais fixé librement par l'organisme HLM sans consultation du maire ni de la Direction de l'immobilier de l'État / ex France Domaine). Dans ce cas l'organisme choisit l'une des offres. Si l'offre est inférieure au prix évalué,

l'organisme choisit la plus proche du prix évalué. Un décret définira ces conditions.

Condition de mise en vente : mesures de publicité et prix de vente (ELAN : art. 97, IV / CCH : L.443-11, IV et L.443-12)

La mise en vente du ou des logements se fait par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. Pour mémoire, actuellement ces mesures sont prévues, pour les logements vacants à l'article R.443-12 du CCH.

Ces mesures ne s'appliquent pas en cas de vente d'un ensemble de plus de cinq logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier, vacants ou occupés, auxquels sont appliqués les plafonds de ressources PLS et qui ont été construits ou acquis depuis plus de 15 ans par un organisme HLM.

Le prix de vente est fixé par l'organisme HLM en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé. Le maire de la commune d'implantation du logement vendu n'est plus consulté. De même, les dispositions qui faisaient référence à l'évaluation des Domaines sont supprimées.

Jusqu'alors, lorsque l'acquéreur est une personne physique le prix ne peut être inférieure ou supérieure de 35 % de l'évaluation des domaines. Lorsque l'acquéreur est une personne morale autre qu'un organisme HLM, une SEM, un organisme de foncier solidaire, le prix ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre de toute occupation.

En cas de vente d'un ensemble de plus de cinq logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier, vacants ou occupés, auxquels sont appliqués les plafonds de ressources PLS et qui ont été construits ou acquis depuis plus de 15 ans par un organisme HLM, le prix est fixé librement. Les mesures de publicité ne s'appliquent pas.

Informations de l'acquéreur (ELAN : art. 97, II, 15° / CCH : L.443-14-2 nouveau)

Les informations à transmettre préalablement à la vente (CCH : L.443-7, dernier alinéa) à l'acquéreur personne physique portant sur le montant des charges locatives et, le cas échéant, les charges de copropriété des deux dernières années ainsi que la transmission de la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes concerne également les personnes morales.

Une liste des travaux d'améliorations des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux est fournie en tant que de besoin.

La liste des travaux fait l'objet d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

Acquisition d'un seul logement social par l'acquéreur (ELAN : art. 97, II, 9, h / CCH : L.443-11)

L'acquéreur personne physique ne peut se porter acquéreur d'un seul logement vacant ou occupé sous peine d'entacher de nullité le contrat de vente de cet autre logement sauf en cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement, si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage ou en cas de séparation du ménage. Le bénéfice de cette exception est conditionné à la revente du logement précédemment acquis.

Nota bene : l'acquisition de ces logements peut toujours plus se faire via la location-accession. Elle peut également se faire via un contrat de vente à rénover.

Clause de rachat pour les acquéreurs personnes physiques (ELAN : art. 97, II, 25° / CCH : L.443-15-8 nouveau)

Désormais, une clause de rachat doit systématiquement être mentionnée pour toute vente consentie à un acquéreur qui remplit la condition de ressources exigées dans le cadre de l'accession sociale HLM (soit ressources exigées dans le cadre du prêt locatif intermédiaire - PLI majorées de 11 %).

La clause interviendra en cas de perte d'emploi, de rupture du cadre familial, ou de raisons de santé.

Les modalités d'application de la mesure seront fixées par décret en Conseil d'État (à paraître). Jusqu'ici le dispositif de sécurisation obligatoire concernait les seules opérations d'accession sociale.

La mesure concernera également la vente de logements vacants.

On rappellera que dans le cadre de la vente HLM :

- l'acquéreur a la libre disposition du logement acheté (location, résidence principale, résidence secondaire, revente ...) ;
- la revente du logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition nécessite une information de l'organisme HLM qui peut se porter acquéreur en priorité et entraîne dès lors que le prix d'acquisition est inférieur au prix de vente, un remboursement de la différence entre ces deux valeurs ;
- la mise en location d'un logement occupé vendu à son locataire à un prix d'acquisition inférieur au prix de mise en vente est soumise, pendant les cinq ans qui suivent l'acquisition à des conditions de loyer (arrêté du 5.12.07).

Prêt à taux zéro (ELAN : art. 97, I / CCH : L.31-10-3, IV)

Jusqu'ici, les ventes HLM aux personnes physiques étaient finançables par un PTZ dès lors que le prix était inférieur à l'évaluation faite par les domaines.

Dès lors que le recours à l'évaluation faite par la Direction de l'immobilier de l'État (ex France Domaine) est supprimé, cette condition d'éligibilité au prêt est supprimée.

Vente aux personnes physiques avec une entrée différée dans le régime de la copropriété (ELAN : art. 88, IV)

Le Gouvernement est autorisé à prendre une ordonnance qui permet, à compter du 1^{er} janvier 2020, l'insertion dans un contrat de vente portant sur 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. L'acquéreur ne deviendra propriétaire qu'à l'expiration d'une période maximale de dix ans à compter de la première de ces ventes intervenues, en prévoyant la possibilité d'une décote du prix de vente.

L'ordonnance définira les droits et obligations des parties durant cette période ainsi que les conditions dans lesquelles l'acquéreur participera au paiement des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes de l'immeuble alors que le statut de la copropriété ne s'applique pas (ni association syndicale libre ou association foncière urbaine libre).

Suppression du droit de préemption pour les logements PSLA

(ELAN : art. 97, III / CU : L.213-1)

La possibilité accordée par la loi ALUR aux communes de préempter les logements construits ou acquis par un organisme HLM est supprimée pour les logements produits en PSLA.

ANRU : nouvelles règles de composition et de gestion

(ELAN : art. 89 et 90 / loi n° 2003-710 du 1.8.03 : art. 11 et art. 15-1 nouveau)

L'article 89 modifie la composition du conseil d'administration de l'ANRU. En effet, il est désormais divisé en trois collèges, chacun disposant du même nombre de voix. Le premier collège est composé des représentants de l'État, des établissements publics et de la Caisse des dépôts et consignations ; le deuxième est composé de représentants d'Action Logement, de l'Union sociale pour l'habitat (USH) et de la fédération des entreprises publiques locales et des locataires ; le troisième collège est composé de représentants des collectivités locales territoriales, de deux parlementaires (un député et un sénateur) et d'une personne qualifiée.

Par ailleurs, afin de faciliter la mise en œuvre du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), l'ANRU est désormais soumise à une gestion financière et comptable privée correspondant à celle applicable aux entreprises industrielles et commerciales. À cet égard, un décret fixera les modalités de contrôle économique et financier spécifiques à l'ANRU.

Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété

(ELAN : art. 92, 93, 94 et 95 / CCH : L.215-1, L.215-1-1 et L.215-4)

L'article 92 supprime la hiérarchie existante dans les missions des Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP). Ainsi, ces sociétés réalisent désormais toutes opérations d'accèsion à la propriété de l'habitat destinées à des personnes disposant de revenus inférieurs à un plafond de ressources au même titre que les opérations d'aménagement, de constructions, de rénovation et de prestations de services liées à l'habitat.

En outre, l'article 93 prévoit que les SACICAP peuvent détenir des participations dans des sociétés de construction, de rénovation et de location comme dans les sociétés de tiers-financement.

Enfin, l'article 94 modifie la composition du troisième collège des SACICAP. Il comprend désormais des SACICAP et des sociétés détenues majoritairement par des SA coopératives, autres que des sociétés d'HLM. Aussi, si en principe ce troisième collège ne peut détenir plus de 20 % des droits de vote, l'article 94 prévoit désormais une dérogation dans le cas où la majorité des droits en la matière est détenue par au moins trois quarts de SACICAP.

Renforcement du rôle de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété

(ELAN : art. 95 / CCH : L.215-7)

Pour mémoire, l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété (UES-AP) Procvivis est un organisme assurant la représentation des intérêts communs des SACICAP. À cette fin, il passe des conventions qui définissent les objectifs et les conditions d'exercice des SACICAP. Aussi, l'article 95 précise que l'UES-AP peut passer des conventions avec des organismes publics ou parapublics (et non plus seulement avec l'État). Il doit veiller à ce que l'action des SACICAP soit conforme aux engagements pris dans le cadre de ces conventions. L'article 95 renforce ce rôle de l'UES-AP en lui attribuant une activité de prévention, de contrôle et de sanction dont les modalités doivent être précisées dans son règlement intérieur.

Enfin, l'article 95 précise davantage les opérations pour lesquelles un avis préalable de l'UES-AP est nécessaire. Il s'agit des souscriptions, attributions ou transferts d'instruments financiers, parts sociales ou droits de toute nature ; des opérations en capital, fusion, scission, apport partiel d'actif ou apport concernant toute entité et des transferts d'actifs incorporels. L'absence d'avis préalable à la réalisation de ces opérations est sanctionnée par la nullité absolue.

Vente de logements occupés par l'association Foncière Logement

(ELAN : art. 98 / CCH : L.443-15-2-3)

Pour mémoire, la vente de logements appartenant à l'association Foncière Logement, dès lors que l'aliénation fait l'objet d'une convention APL, est soumise aux mêmes conditions que les ventes de logements HLM avec certains aménagements (CCH : L.443-15-2-3). Ainsi, jusqu'ici, l'acquéreur personne physique ne pouvait être que le locataire en place.

L'article 98 aligne les bénéficiaires de ces ventes sur ceux des ventes HLM. Ces logements peuvent désormais être vendus au locataire en place depuis au moins deux ans ou, à la demande de ce locataire à son conjoint, ses ascendants ou ses descendants dès lors qu'ils satisfont aux conditions de ressources du PLS ; ces derniers ayant la possibilité d'acquérir le logement de manière conjointe avec leur conjoint, concubin ou partenaire pacsé.

Vente de logements-foyers HLM à des investisseurs

(ELAN : art. 99 / CCH : L.443-15-6)

Les organismes d'HLM peuvent désormais vendre leurs logements-foyers à des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants.

Contrôle des organismes de logement social par l'ANCOLS

(ELAN : art. 100 / CCH : L.342-5, L.342-9, L.342-14, L.452-3)

Cet article comporte diverses mesures visant à améliorer les conditions de contrôle des organismes par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

Ratification des ordonnances relatives à Action Logement

(ELAN : art. 102, 103 / CCH : L.313-17, L.313-17-1, L.313-17-2, L.313-17-4, L.313-18-1, L.313-19-2, L.313-33 et 34 / Code des juridictions financières : L.111-12)

Dans le cadre de la simplification et de la rationalisation de l'organisation de la collecte de la Participation aux employeurs à l'effort de construction (PEEC) et de la distribution des emplois de cette participation, l'ordonnance du 20 octobre 2016 a modifié les dispositions législatives du CCH relatives à la PEEC (cf. [Habitat Actualité n° 153](#)). Le texte a réorganisé le réseau Action Logement en créant trois nouvelles entités à gouvernance paritaire qui constituent avec leurs filiales, le « Groupe Action Logement » : Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier.

Une seconde ordonnance du 19 janvier 2017, prise conformément à l'article 2 de la loi du 1^{er} juin 2016, a modifié l'objet des deux associations que sont l'Association foncière logement (AFL) et l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL), afin d'élargir le champ et leurs modalités d'intervention. Pour mémoire, elles ont respectivement une mission

d'opérateur spécifique pour la mixité sociale et de pilotage du nouveau dispositif de sécurisation locative (VISALE).

La loi ELAN (art. 102, I et II) ratifie ces deux ordonnances. En outre, des évolutions législatives complémentaires simplifient et améliorent la lisibilité de l'organisation mise en place dans le cadre de la réforme :

- l'APAGL et l'AFL sont adjointes au Groupe Action Logement (CCH : L.313-17) ;
- les modalités de désignation des membres du comité des partenaires du logement social sont précisées. Les membres de cette instance, composée de trois collèges de huit membres chacun représentant le Groupe Action Logement, l'USH et les collectivités territoriales et leurs groupements sont désignés pour trois ans par le ministre chargé du Logement (CCH : L.313-17-2). Pour mémoire ce comité est chargé d'émettre des avis sur les orientations applicables aux emplois de la PEEC relatifs au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux et au suivi de la distribution de ces mêmes emplois ;
- l'ensemble du Groupe Action Logement relève du contrôle de la Cour des comptes (Code des juridictions financières : L.111-12) ;
- les employeurs agricoles de plus de 50 salariés soumis à l'obligation de cotiser pour le logement en application de l'article L.716-2 du Code rural et de la pêche maritime peuvent cotiser au fonds de la Participation supplémentaire à l'effort de construction (PSEEC) (CCH : L.313-19-2). Pour mémoire, la PSEEC est un versement volontaire effectué par l'entreprise afin d'augmenter sa participation. Les règles de son utilisation font l'objet d'une convention spécifique entre l'entreprise et Action Logement.

Enfin, concernant les emplois de la PEEC, il est désormais prévu que ses ressources peuvent être investies sous forme d'aides aux personnes physiques et morales en faveur de la mobilisation du parc privé et à la rémunération de tout intermédiaire agréé (ELAN : art. 103/ CCH : L.313-3, a). Pour mémoire, dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'État et Action Logement, un dispositif « Louer pour l'emploi » permet de mobiliser le parc privé pour accompagner la mobilité des actifs (cf. [Habitat Actualité n° 161](#)).

Codification des aides personnelles au logement

(ELAN : art. 105 / loi du 27.1.17 : art. 117)

Dans un souci d'harmonisation, la loi Égalité et Citoyenneté a autorisé le Gouvernement à regrouper par voie d'ordonnance toutes les aides personnelles au logement au sein du CCH. Actuellement, seule l'Aide personnalisée au logement (APL) est codifiée dans le CCH, l'Allocation de logement familiale (ALF) et l'Allocation de logement sociale (ALS) étant codifiées dans le Code de la sécurité sociale (CSS).

L'article 105 de la loi ELAN prévoit que cette codification doit également permettre d'unifier les régimes contentieux des aides personnelles au logement, afin d'assurer une égalité de traitement entre les bénéficiaires de ces aides et de simplifier la gestion des contentieux par la Caf ou la Mutualité sociale agricole (MSA). Aussi, il déclare la juridiction administrative compétente pour traiter de ce contentieux.

Cette ordonnance doit être prise avant le 27 juillet 2019 (et non plus avant le 27 janvier 2019, comme initialement prévu par la loi Égalité et Citoyenneté).

Ouverture des allocations de logement à Saint-Pierre-et-Miquelon

(ELAN : art. 106 / ordonnance n° 77-1102 du 26.9.77 : art. 11 et 13-1-1 / CSS : 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)

Pour mémoire, Saint-Pierre-et-Miquelon dispose de son propre régime de sécurité sociale, issu de l'ordonnance portant extension et adaptation au département de Saint-Pierre-et-Miquelon de diverses dispositions relatives aux affaires sociales (ordonnance n° 77-1102 du 26.9.77). Le versement des prestations sociales y est assuré par un

organisme de sécurité sociale spécifique : la Caisse de prévoyance sociale (CPS).

Toutefois, la plupart des prestations sociales ont été étendues à Saint-Pierre-et-Miquelon. Pour autant, les résidents de Saint-Pierre-et-Miquelon ne pouvaient bénéficier des ALS et ALF. En effet, la compétence de l'État pour étendre ces allocations à cette collectivité d'outre-mer faisait défaut. Or, le Conseil d'État a affirmé la compétence de l'État en la matière dans un avis en date du 2 juin 2015 (CE : n° 389828 du 2.6.15). L'article 106 de la loi ELAN tire les conséquences de cet avis et étend, pour les prestations dues à compter du 1^{er} janvier 2021, l'ALS et l'ALF aux résidents de Saint-Pierre-et-Miquelon, sachant que les règles applicables font l'objet d'adaptations. Leur calcul sera déterminé par un barème spécifique défini par décret ainsi que les conditions de décence du logement requises pour le versement des allocations. En effet, les conditions de décence visées par la loi du 6 juillet 1989 ne peuvent être reprises dans la mesure où cette loi ne s'applique pas à Saint-Pierre-et-Miquelon. Enfin, la procédure actuelle de traitement de la non-décence du logement (maintien et conservation des allocations de logement) ne recevra pas application à Saint-Pierre-et-Miquelon.

Il appartiendra à la CPS d'assurer la gestion et le recouvrement des allocations de logement.

TITRE III – Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale



Mesures visant à favoriser la mobilité dans le parc privé et le parc social (art. 107,109 à 115)

Création du bail « mobilité »

(ELAN : art. 107 / loi 6.7.89 : art. 2 et 25-12 à 15-18 / CCH : L.631-7)

L'article 107 de la loi ELAN crée le bail mobilité. Il en fixe le cadre légal en insérant dans la loi du 6 juillet 1989 le titre I^{er} ter « des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés loués avec un bail mobilité ». Ce nouveau contrat vise les personnes 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 leurs activités professionnelles.

L'objectif de ce nouveau contrat est de pouvoir mobiliser des logements qui ne seraient pas sur le marché locatif autrement.

Le bail mobilité a une durée comprise entre un et dix mois, sans renouvellement possible. Au-delà de cette limite, il prend la forme d'un bail meublé « ordinaire ». Le locataire a la possibilité de le résilier à tout moment avec un préavis d'un mois.

Pour ce type de bail, la loi interdit toute clause de solidarité entre les colocataires ou leurs cautions. Par ailleurs, le bailleur ne peut pas exiger de dépôt de garantie. En revanche, il peut demander un cautionnement et le dispositif de garantie locative VISALE d'Action Logement (VISA pour le Logement et l'Emploi) s'applique.

Le bail mobilité précise, outre les mentions du bail meublé « ordinaire » :

- le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité ;
- une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie ;
- une mention selon laquelle le contrat de location est soumis au régime du bail mobilité.

Le loyer est librement fixé, sauf si le logement est situé en zone tendue. Dans ce cas, le loyer est établi en fonction des règles issues du décret annuel d'encadrement des loyers. Aucune révision ne peut être effectuée en cours de bail. Les charges sont forfaitisées et ne peuvent donner lieu à aucun complément ni régularisation.

La Commission départementale de conciliation n'est pas compétente pour l'examen des litiges relatif à ce bail mobilité.

Le bail mobilité concerne les logements loués à titre de résidence principale ou non et ne nécessite aucune autorisation de changement d'usage. Il ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements des organismes HLM, conventionnés ou non à l'APL.

Commission d'attribution des logements

(ELAN : art. 109 / CCH : L.441-2)

Examen de l'occupation de logements locatifs sociaux (ELAN : art. 109, II / CCH : L.442-5-2 nouveau)

La commission d'attribution des logements voit ses compétences élargies : elle devient « commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements ». Elle est chargée de réexaminer périodiquement les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Cette obligation s'impose pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret.

Le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Il transmet à la commission les dossiers des locataires dans les situations suivantes :

- sur-occupation du logement (Code de la sécurité sociale : L.542-2 / 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple...) ;
- sous-occupation (CCH : L.621-2 / nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale) ;
- départ de 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 nouveau logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Si la commission constate que le locataire est dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement adapté à ses besoins. Elle examine également l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Cet avis est notifié aux locataires concernés. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre d'un parcours résidentiel.

Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Cette disposition relative à l'examen de l'occupation de logements locatifs sociaux par la commission d'attribution entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019 et concerne les contrats de location en cours à compter de cette date. Les dispositions relatives à la perte du droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation (CCH : L.442-3-1) ou à la non-occupation par une personne handicapée du logement adapté au handicap (CCH : L.442-3-2) sont applicables aux locataires identifiés dans ce cadre.

Voix prépondérante du maire (ELAN : art. 109, II / CCH : L.441-2)

La loi ELAN redonne au maire sa voix prépondérante en cas d'égalité des voix au sein de la commission d'attribution (auparavant, en application de la loi Égalité et Citoyenneté, le président de l'EPCI ou de l'EPT de la métropole du Grand Paris disposait d'une voix prépondérante à la condition d'avoir créé une Conférence intercommunale du logement (CIL) et de l'adoption du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et de l'information des demandeurs).

Réunion sous forme numérique (ELAN : art. 109, III / CCH : L.441-2)

La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le préfet. Cette possibilité est désormais ouverte à tout le territoire. Elle avait été mise en place, à titre dérogatoire, pour une durée de six ans par la loi ALUR, dans les communes non assujetties à la taxe annuelle sur les logements vacants.

Attributions prioritaires (ELAN : art. 109, III / CCH : L.441-2)

Cet article prévoit la faculté pour les organismes HLM de réserver tout ou partie des logements à des jeunes de moins de trente ans ou à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Une distinction est opérée selon que les logements font l'objet ou non d'une réservation préfectorale.

Dans le cas de logements faisant l'objet d'une réservation préfectorale, le préfet peut s'engager, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population. De la même manière, il peut proposer prioritairement aux jeunes de moins de 30 ans, les logements adaptés à ce type de population.

Pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation préfectorale, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements peut attribuer, par dérogation et en priorité tout ou partie des logements à des jeunes de moins de 30 ans ou pour ceux construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. Ces

logements doivent être ciblés dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le préfet. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique seront définies par décret (à paraître).

Les règles relatives aux logements foyers (CCH : L.633-1 et suivants) ne sont pas applicables aux programmes bénéficiant des autorisations spécifiques du préfet mentionnées ci-dessus (ELAN : art. 109, VI / CCH : L.633-5).

Sous-occupation/définition du périmètre concerné (ELAN : art. 109, III / CCH : L.442-3-1, L.621-2)

En cas de sous-occupation, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources. Le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur perd son droit au maintien dans les lieux, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement. Cette règle s'applique désormais dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande définies par décret (auparavant il s'agissait des territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1.10.48). Afin de déterminer si un ménage se trouve ou non en situation de sous-occupation, il convient de prendre en compte les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement (ELAN : art. 109, V).

Accueil des jeunes de moins de trente ans dans le parc social

(ELAN : art. 109 / CCH : L.353-22 nouveau)

Une nouvelle disposition est créée pour permettre aux bailleurs sociaux de louer meublés ou non des logements conventionnés à des jeunes de moins de trente ans dès lors qu'ils bénéficient d'une autorisation spécifique (mentionnée à l'article L.441-2 du CCH) permettant de leur réserver tout ou partie d'un programme. Les jeunes de moins de trente ans occupant les logements ne bénéficient pas d'un droit au maintien dans les lieux. Le contrat est d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

Détermination des personnes vivant au foyer

(ELAN : art. 110 / CCH : L.442-12)

La liste des personnes considérées comme vivant au foyer pour l'examen de la demande de logement social est complétée en y ajoutant les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

Plan partenarial de gestion de la demande de logement social

(ELAN : art. 111 / CCH : L.441-2-8)

Ce plan, d'une durée de six ans, définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à

l'information des demandeurs. L'obligation de mettre en place un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social (PPGDSID) incombe aux EPCI dans le périmètre desquels devront être réalisées les obligations de mixité sociale (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, al. 20 / EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV, la commune de Paris et les EPT de la métropole du Grand-Paris). Sont associés à son élaboration, les communes membres, un représentant des organismes bailleurs et des SEM de construction et de gestion de logements sociaux et un représentant d'Action Logement Services. La loi ELAN ajoute à la liste des membres associés un représentant du Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO). La date d'entrée en vigueur de cette mesure sera fixée par décret (à paraître) et interviendra au plus tard le 31 décembre 2021.

Cotation de la demande de logement social

(ELAN : art. 111 / CCH : L.441-2-8 et L.441-2-9)

La cotation de la demande consiste à attribuer une note aux demandeurs de logement social, en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement donné ou à une catégorie de logement.

La loi prévoit l'obligation de mettre en place un dispositif de cotation, via le plan partenarial de gestion de la demande, pour les territoires déjà concernés par la réforme des attributions mise en place par la loi Égalité et Citoyenneté (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, al. 20 / voir ci-dessus). Ce plan doit préciser le principe et les modalités du dispositif, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande.

Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information.

La date d'entrée en vigueur de cette mesure sera fixée par décret (à paraître) et interviendra au plus tard le 31 décembre 2021.

Simplification des procédures d'attribution des logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

(ELAN : art. 112 / CCH : L.441-1-5 et L.441-1-6)

Commission QPV

La loi Égalité et Citoyenneté a prévu la mise en place dans chaque Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) d'une commission, composée des bailleurs sociaux, des réservataires, des maires et président d'EPCI (ou du président du conseil de territoire de l'EPT de la métropole du Grand Paris) et intervenant en amont de la commission d'attribution, avec mission de désigner d'un commun accord les candidats pour

l'attribution des logements disponibles. Cette pré-commission est maintenue en précisant néanmoins qu'elle sera réunie uniquement à la demande du maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le quartier.

Commission de coordination

La mission de la commission de coordination prévue par la Convention intercommunale d'attribution (CIA) est précisée : elle assure le suivi et l'évaluation de la CIA. Par ailleurs, elle peut examiner certains dossiers de demandeurs de logement social concernés par la CIA et émettre dans ce cas un avis sur l'opportunité de présenter les dossiers présentés par les réservataires en commission d'attribution (auparavant, ses avis concernaient l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social sur le territoire concerné).

Ces dispositions sont d'application immédiate.

Individualisation des ressources pour l'instruction de la demande de logement social

(ELAN : art. 113 / CCH : L.441-1)

Pour instruire la demande de logement social, les ressources du seul demandeur de logement social sont prises en compte dans les cas suivants :

- instance de divorce (attestée par une ordonnance de non-conciliation ou par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales) ;
- situation d'urgence (attestée par une décision juge ou par une ordonnance de protection du juge aux affaires familiales) ;
- rupture d'un pacte civil de solidarité déclarée à l'officier de l'état civil ou au notaire.
- la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire (justifiée par une attestation d'avocat).
- Une nouvelle situation est désormais prise en compte :
- le bénéficiaire de la protection internationale marié et résidant seul sur le territoire français.

Gestion en flux des contingents du logement social

(ELAN : art. 114 / CCH : L.441-1)

Le contingent de logements sociaux réservés dans le cadre d'une convention de réservation à l'État, aux collectivités, à Action Logement, relève d'une gestion en flux de logements (fixation d'un nombre ou pourcentage annuel de logements mis à disposition du réservataire) et non plus d'une gestion en stock (identification physique des logements qui, lorsqu'ils sont livrés ou libérés, sont remis à la disposition du réservataire).

Auparavant, l'une ou l'autre des formules était possible ou la combinaison des deux.

Le texte prévoit une exception pour les logements réservés par les services publics relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure et précisément identifiés. Pour ces logements la

question de la proximité entre le logement et le lieu de travail doit primer.

Cette nouvelle obligation de gestion en flux entrera en vigueur en fonction du décret à paraître.

Les conventions de réservation en cours ne portant pas uniquement sur un flux annuel de logements devront être mises en conformité, dans les conditions, fixées par un décret et au plus tard dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi.

Personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social

(ELAN : art. 114 / CCH : L.441-1)

La liste des personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social est complétée par une nouvelle catégorie de bénéficiaires : 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 de mixité sociale dans l'attribution de logements sociaux

(ELAN : art. 114 / CCH : L.441-1)

Hors Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

Sur les territoires concernés par les objectifs de mixité sociale posés par la loi Égalité et Citoyenneté (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, al. 20 / cf. ci-dessus), l'article L.441-1 du CCH impose un objectif d'attribution : au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV, sont consacrées par les bailleurs sociaux aux demandeurs du 1^{er} quartile, c'est-à-dire aux demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté. La loi ELAN substitue à l'arrêté préfectoral, un arrêté du ministre en charge du logement.

Par ailleurs, la loi ELAN précise les modalités d'adaptation de ce taux : dans le cadre de la

Conférence intercommunale du logement (CIL), il pourra être fixé à la hausse.

Dans les QPV

Sur les territoires concernés par les objectifs d'attribution (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, al. 20 / cf. ci-dessus), au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les QPV sont consacrées à des demandeurs autres que les demandeurs les plus pauvres (c'est-à-dire relevant du 1^{er} quartile). La conférence intercommunale du logement n'est plus chargée de définir ce taux fixé directement par la loi ; le cas échéant, les orientations de la CIL pourront prévoir un taux supérieur.

Bénéfice du zonage QPV

Sont assimilés aux QPV :

- pendant une période de six ans à compter du 1^{er} janvier 2015, les quartiers classés en Zones urbaines sensibles (ZUS) qui n'ont pas été classés en QPV ;
- pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement (en application du II de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine), les quartiers qui n'ont pas été reclassés en QPV.

Exercice du droit de réservation

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).

Protection des données personnelles et SNE

(ELAN : art. 115 / CCH : L.411-10, L.442-5)

Le SNE est chargé d'exploiter les données du Répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) et de leurs occupants. Les organismes HLM traitent les données personnelles recueillies à l'occasion des enquêtes sociales qu'ils mènent. Un décret précise les conditions dans lesquelles ils peuvent transmettre ces données rendues anonymes notamment au préfet, à la région, au département, aux EPCI, à l'USH.

Désormais afin de créer un outil d'analyse de l'occupation sociale du parc, le SNE se voit confier le traitement des données recueillies à l'occasion des enquêtes conduites par les bailleurs sur l'occupation sociale du parc. Le SNE assure également la diffusion du résultat de ces travaux d'exploitation en rendant l'identification des personnes impossible.

▼

Mesures visant à favoriser la mixité sociale (art. 116, 117, 125 à 132)

Mixité sociale : aides personnelles au logement en cas de sous-location

(ELAN : art. 116 / CSS : L.831-2 et L.831-4 / CCH : L.351-15)

Les locataires du parc social sont autorisés à sous-louer une partie de leur logement à des personnes âgées de plus de 60 ans, à des personnes adultes handicapées avec laquelle ils ont conclu un contrat d'accueil familial et à des personnes de moins de 30 ans.

Afin de favoriser davantage la mixité intergénérationnelle, l'article 116 de la loi ELAN autorise, le locataire sous-louant et le sous-locataire à bénéficier respectivement de l'APL et de l'ALS.

Les modalités d'application de ces dispositions sont également précisées. D'une part, la personne sous-locataire est assimilée à un locataire pour le bénéfice de ces aides. D'autre part, ce dispositif ne peut s'appliquer lorsque le bailleur, le locataire et le sous-locataire présentent des liens de parenté entre eux.

À noter que cet article ne vise pas l'ALF dans la mesure où les locataires sous-louant et les sous-locataires pouvaient déjà en bénéficier.

Cohabitation intergénérationnelle solidaire

(ELAN : art. 117 / CASF : L.118-1 / CCH : L.631-17 à L.631-19)

Une définition de la cohabitation intergénérationnelle solidaire et un régime juridique sont fixés par la loi ELAN. Il s'agit d'un mode d'habitat permettant à « des personnes de 60 ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de 30 ans une partie du logement dont elles sont propriétaires ou locataires dans le respect des conditions fixées par le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire prévu à l'article L.631-17 du CCH, afin de renforcer le lien social et de faciliter l'accès à un logement pour les personnes de moins de 30 ans » (CASF : L.118-1).

Avant de mettre en place ce contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, le locataire en informe le bailleur qui ne peut pas s'y opposer (CCH : L.631-17). Lorsqu'il s'agit d'un logement social, le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapportés à la surface habitable du logement (CCH : L.631-19).

Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est régi par le droit des contrats du Code civil (art. 1100 et suivants), il permet le versement d'une contrepartie financière modeste librement convenues entre les parties (CCH : L.631-17). En complément de cette contrepartie financière, le contrat peut prévoir la réalisation, de menus services par la personne de moins de 30 ans (CCH : L.631-18). Cette collaboration ne comprend pas de lien de subordination entre les cocontractants et ne relève pas du Code du travail.

Lorsque l'un des cocontractants décide de mettre fin au contrat, le délai de préavis applicable est d'un mois. La loi Hoguet du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ne s'applique pas aux associations œuvrant à la promotion de la cohabitation intergénérationnelle.

Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définie par arrêté (à paraître) précisera le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

Accueil et hébergement des personnes défavorisées

(ELAN : art. 125 / CASF : L.313-4, L.313-9, L.313-11, L.313-11-2, L.313-14-1, L.345-2-2, L.345-2-4)

Pour mémoire, les établissements et les services sociaux et médico-sociaux doivent être habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale. L'article 125 de la loi ELAN lie désormais l'octroi et le retrait de cette autorisation au PDALHPD. En effet, d'une part, l'habilitation est octroyée si le projet (lorsqu'il en relève) est compatible avec le plan interdépartemental ou le PDALHPD. D'autre part, l'habilitation peut être retirée, entre autres, pour des motifs fondés sur l'évolution des objectifs et des besoins des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement fixés par le PDALHPD. À noter que ce plan voit son annexe davantage étoffée : outre un schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile, elle devra comporter un programme régional relatif à l'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies.

Aussi, cet article rend obligatoire la conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens pour les gestionnaires d'établissements ou de services comportant ou non un hébergement et assurant l'accueil, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelles des personnes en difficulté ou en situation de détresse. Ce contrat fixe les éléments pluriannuels de budget et peut prévoir une modulation du tarif en fonction des objectifs d'activités qu'il définit. Par ailleurs, par dérogation, les missions du Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) et des personnes morales concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L.345-2 peuvent être exercées à l'échelon de plusieurs départements. À cette fin, une convention peut être conclue entre une personne morale et les préfets de plusieurs départements.

Cet article précise que l'hébergement d'urgence doit être réalisé dans des conditions garantissant, outre la dignité de la personne humaine, la sécurité des biens

et des personnes et qu'il doit prendre en compte de la manière la plus adaptée, les besoins de la personne accueillie, notamment lorsque celle-ci est accompagnée par un animal de compagnie.

Enfin, pour la durée du plan quinquennal « Logement d'abord » (jusqu'au 31 décembre 2022), l'article 125 prévoit que le préfet a la possibilité, à condition de conclure un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens, de déroger à l'obligation de passer par un appel à projets pour les extensions inférieures ou égales à 100 % de la capacité d'un établissement autorisé ou pour l'autorisation de structures relevant du régime de la déclaration, afin de favoriser le passage sous statut (régimes d'autorisation et tarification) des structures aujourd'hui subventionnées.

Organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires, catégorie de logements-foyers

(ELAN : art. 126 / CASF : L.265-1)

La loi généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion (loi n° 2008-1249 du 1.12.18) a créé les Organismes d'accueil communautaires et d'activités solidaires (OACAS) afin de favoriser l'insertion sociale et professionnelle des personnes accueillies.

L'article 126 de la loi ELAN précise que ces organismes peuvent, outre l'accueil et l'hébergement, assurer désormais le logement des personnes défavorisées.

Les résidences OACAS peuvent ainsi relever de la catégorie des logements-foyers et contribuer au plan « Logement d'abord » en développant en toute sécurité juridique des solutions de logement adaptées en réponse à des besoins spécifiques.

Suppression de l'autorisation de réaliser des travaux ayant pour objet la perte de la qualité d'ERP

(ELAN : art. 127 / CCH : L.111-8)

Un Établissement recevant du public (ERP) correspond à un bâtiment, un local ou une enceinte dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Tel est le cas des hôtels meublés.

En principe, la réalisation de travaux de création, d'aménagement ou de modification dans un tel établissement nécessite l'autorisation du maire.

L'article 127 prévoit une exception à ce principe : l'autorisation n'est pas nécessaire pour la réalisation de travaux conduisant à la perte de la qualité d'ERP pour la totalité de l'immeuble. Ainsi, la transformation d'un hôtel en locaux d'habitation est simplifiée.

Toutefois, cette exception ne s'applique pas lorsque l'ERP est situé dans un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPRV).

Colocation dans le parc social

(ELAN : art. 128 / CCH : L.353-21, L.442-8-4, L.353-2, L.472-1-2, L.481-2)

La colocation dans le parc social est élargie. Les logements appartenant aux organismes HLM peuvent être loués, meublés ou non, à plusieurs personnes lorsque celles-ci en ont fait la demande, dans le cadre d'une colocation telle qu'elle est définie par la loi du 6 juillet 1989 (art. 8 1 I).

Les personnes susceptibles de bénéficier de cette possibilité doivent en manifester la volonté au moment de leur demande de logement social. Les logements seront attribués à chaque colocataire dans le respect des règles d'attribution des logements sociaux (CCH : L.441-1 à L.441-9). Le respect du plafond de ressources applicable au logement s'apprécie dans le cadre de chaque contrat de location.

Dans ce cadre, les colocataires sont titulaires, pour chacun d'entre eux, d'un contrat de location. Chaque colocataire ne porte la responsabilité que de son loyer et de ses charges.

Le logement doit répondre aux caractéristiques de décence telles qu'elles seront définies pour la colocation (décret à paraître en application de loi du 6.7.89 : art. 8 1, II). Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement (loyer fixé en application de la convention prévue à l'article L.353 2 ou de l'article L.442 1 du CCH).

Les charges locatives accessoires au loyer principal peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat sans possibilité de complément, ou de régularisation ultérieure.

Ces dispositions sont également applicables aux logements conventionnés des SEM (CCH : L.481-2), aux logements des SEM constitués en application de la loi du 30 avril 1946 (CCH : L.472-1-2). Elles concernent également les logements des bailleurs privés ayant conclu une convention avec l'État (par application du CCH : L.351-2).

Les dispositions antérieures relatives aux baux de courte durée dédiés aux étudiants, aux personnes de moins de 30 ans et aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation sont supprimées.

Habitat inclusif

(ELAN : art. 129 / CASF : L.149-1, L.14-10-5, L.281-1 à L.281-4, L.233-1-1, L.233-3-1 et L.233-4)

Définition et régime de l'habitat inclusif (CASF : L.281-1 à L.281-4)

Un titre dédié à l'habitat inclusif des personnes handicapées et des personnes âgées est ajouté au Code de l'action sociale et des familles (CASF : L.281-1 à L.281-4).

La loi ELAN définit l'habitat inclusif comme un mode d'habitat « destiné aux personnes handicapées et aux

personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes » (CASF : L.281-1). Il peut s'agir :

- d'un logement meublé ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée, loué dans le cadre d'une colocation au sens de la loi du 6 juillet 1989 (art. 8-1) ou du CCH (L.442 8 4) ;
- d'un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation, meublés ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée, avec des locaux communs.

L'habitat inclusif est notamment possible dans les logements-foyers accueillant des personnes handicapées ou des personnes âgées. Il n'est toutefois pas possible d'en proposer dans les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences universitaires ou les résidences-services. Un forfait pour l'habitat inclusif est par ailleurs créé pour le financement du projet de vie sociale et partagée. Un cahier des charges national définit ce projet de vie sociale et partagée pour toute personne handicapée ou toute personne âgée en perte d'autonomie résidant dans un habitat inclusif.

Le montant, les modalités et les conditions de versement de ce forfait au profit de la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée sont fixés par décret (CCH : L.281 2).

Les conditions d'application des dispositions sur l'habitat inclusif doivent être déterminées par décret (CASF : L.281 4).

Conférence des financeurs à l'habitat inclusif (ELAN : art. 129 3° / CASF : L.233-1-1, L.233-3-1 et L.233-4)

La loi étend la compétence de la conférence des financeurs à l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées.

Elle peut ainsi procéder à un recensement des initiatives locales et définir un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif, dont le financement par le forfait pour l'habitat inclusif en s'appuyant sur les diagnostics territoriaux existants et partagés entre les acteurs concernés (CASF : L.233-1-1).

La conférence des financeurs est désormais dénommée « conférence des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées ». Sa composition est également complétée par les représentants des services départementaux de l'État compétents en matière d'habitat et de cohésion sociale. Toute autre personne physique ou morale concernée par les politiques de l'habitat peut y participer, sous réserve de l'accord de la majorité des membres de droit (CASF : L.233 3 1). Enfin, le rapport d'activité de la conférence des financeurs porte également sur l'activité de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif, selon un modèle défini par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement (CASF : L.233-4).

SRU : nouvelles règles relatives au quota minimum de logements sociaux des communes

(ELAN : art. 130, 131 et 132 / CCH : L.302-5, L.302-6, L.302-8 et L.302-9-1-1)

Pour mémoire, la loi SRU impose aux communes de plus de 3 500 habitants (ou de 1 500 pour les communes situées en Île-de-France) comprises dans un EPCI et/ou une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants une part de logements sociaux représentant 20 % ou 25 % des résidences principales, selon le niveau de tension sur la demande de logement social du territoire.

La loi ELAN modifie le seuil au-delà duquel cette obligation intervient pour les communes situées en Île-de-France, lequel est désormais uniformisé avec celui des communes des autres régions, à savoir 3 500 habitants. À noter toutefois que, pour l'unité urbaine de Paris, le seuil de 1 500 habitants est toujours maintenu eu égard à sa spécificité.

Le quota prévu doit être atteint avant la fin de l'année 2025 à l'issue d'une huitième période triennale. La réalisation de cet objectif étant difficilement réalisable pour les communes nouvellement entrées dans le dispositif le 1^{er} janvier 2015, la loi ELAN prévoit qu'elles disposent de cinq périodes triennales pleines pour atteindre leurs objectifs, soit 15 ans.

En outre, dans la continuité de la loi Égalité et Citoyenneté, la loi ELAN élargit la catégorie de logements sociaux intégrés dans le décompte SRU. En effet, sont désormais intégrés les logements faisant l'objet d'un Prêt social location-accession (PSLA) signé postérieurement à la promulgation de la loi ELAN pour une durée de cinq ans suivant la levée d'option ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire à compter du 1^{er} janvier 2019. Aussi, afin d'encourager la vente de logements sociaux, la durée pendant laquelle ces logements vendus par les bailleurs sociaux à leurs locataires sont décomptés dans le quota de logements sociaux de la loi SRU, est portée de cinq à dix ans.

Enfin, afin de mutualiser les objectifs d'une commune avec ceux des communes voisines, la loi ELAN met en place un dispositif expérimental permettant à certaines communes de transférer leurs obligations en matière de logements sociaux à un EPCI à fiscalité propre dont elles sont membres. Cette expérimentation est menée pour une durée de six ans sur la base du volontariat.

Dans ce cadre, cet EPCI se substitue pleinement aux communes. Un contrat intercommunal de mixité sociale conclu par l'établissement avec le préfet définit les modalités de substitution et les objectifs de logements sociaux locatifs sur chacune des communes membres, pour au moins une période triennale.

Pour les communes qui disposent déjà de plus de 20 % de logements sociaux locatifs, l'objectif de réalisation ne pourra être inférieur au tiers de l'objectif fixé préalablement au contrat. Pour les autres communes, l'objectif de réalisation ne peut pas être

inférieur à celui fixé préalablement au contrat. Enfin, le contrat intercommunal de mixité sociale ne peut fixer d'objectifs de production aux communes membres de l'intercommunalité qui disposent de plus de 35 % de logements locatifs sociaux.

Le contrat doit être conclu au plus tard le 31 décembre de l'année précédant la première période triennale correspondante et prend fin à l'issue de la période

triennale. Aussi, chacune des parties a la possibilité de résilier le contrat en cours de période triennale. À la fin du contrat, les communes se retrouvent soumises individuellement à leurs obligations. La fin du contrat se matérialisera par un arrêté de fin de contrat susceptible de sanctionner l'établissement ayant manqué à ses obligations.



Prévention des expulsions (art. 118, 119, 122, 124, 137)

La loi ELAN modifie l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que les dispositions du Code de la consommation relatives au surendettement afin de mieux articuler les décisions judiciaires portant sur les impayés et l'expulsion avec les procédures de traitement de la situation de surendettement pour les locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et le remboursement de leur dette.

Elle complète les dispositions relatives au Protocole de cohésion sociale (PCS) contenues dans le CCH notamment afin de permettre sa conclusion, même en l'absence de dette locative. Par ailleurs, elle indique que les diagnostics sociaux et financiers devront en dernier recours être financés par les FSL et que leur contenu sera précisé par décret.

Enfin, les informations à transmettre à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et au juge d'instance (compétent en matière de baux d'habitation) sont améliorées afin de permettre un traitement des impayés plus efficient.

Amélioration de la coordination entre la procédure judiciaire en résiliation de bail et la procédure de surendettement

(ELAN : art. 118, I et II)

Aujourd'hui, aucune articulation n'est prévue entre les mesures de surendettement traitant la dette locative et la décision judiciaire qui statue sur cette même dette, si bien que le locataire débiteur se trouve parfois confronté à une double injonction contradictoire.

Les dispositions de la loi coordonnent la procédure de surendettement et la procédure d'expulsion locative afin de permettre le maintien dans leur logement des locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et s'acquittant du remboursement de leur dette locative. Le bailleur est sécurisé avec le paiement régulier de son loyer, de ses charges et le remboursement de sa dette locative légalement exigible, ainsi que par la possibilité, dans le cas contraire, de faire exécuter immédiatement l'expulsion prononcée.

Les principes posés par la loi sont les suivants :

- les mesures prises par la commission ou par le juge du surendettement se substituent ou sont

intégrées à la décision du juge du bail selon que cette dernière intervient avant ou après ;

- les délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges ;
- les effets de la clause résolutoire sont suspendus et si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixées par la commission ou par le juge du surendettement, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Pour l'application de ces nouvelles dispositions, le locataire doit avoir repris le paiement des loyers et des charges au jour de l'audience.

Les dispositions de l'article 118 entrent en vigueur le 1^{er} mars 2019.

Le juge du bail se prononce après l'ouverture d'une procédure de traitement de surendettement (ELAN : art. 118 I / loi du 6.7.89 : art. 24)

Le juge saisi d'une demande en résiliation du bail, au-delà de sa capacité à vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation de décence du logement, aura la possibilité d'inviter les parties à lui produire tous les éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement de la situation de surendettement.

Si le juge ne constate pas de reprise du paiement du loyer et des charges, il peut accorder des délais de paiement ou constater l'application de la clause de résiliation, comme c'est le cas actuellement.

Si le juge, saisi sur le fondement de la clause résolutoire constate que le locataire a repris le paiement des loyers et des charges, au jour de l'audience, alors les règles suivantes vont s'appliquer. Quatre situations sont à envisager en fonction du moment où le juge du bail est saisi (loi du 6.7.89 : art. 24, VI, VII et VIII)

■ 1^{er} cas - la commission a déclaré le dossier de surendettement recevable, le juge du bail accorde des délais de paiement jusqu'à l'adoption des mesures dans le cadre de la procédure de surendettement, soit :

- l'approbation du plan conventionnel de redressement (C. Conso : L.732-1) ;

- la décision imposant les mesures prévues aux articles L.733-1, L.733-4, L.733-7 et L.741-1 du même code ;
- le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ;
- le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.

■ **2^e cas - la commission a approuvé un plan conventionnel de redressement (C. Conso : L.732-1) ou a imposé des mesures de traitement de la dette (rééchelonnement, aménagement ou suspension / C. Conso : L.733-1, effacement partiel des créances / C. Conso : L.733-4 et L.733-7) dont le bailleur a été avisé.**

Le juge du bail accorde des délais et modalités de paiement de la dette locative dans les conditions contenues dans le plan ou imposées par la commission de surendettement.

■ **3^e cas - la commission a suspendu l'exigibilité de la créance locative (moratoire) pendant un délai (C. Conso : L.733-1 4^o) : le juge du bail accorde ce même délai prolongé de trois mois afin de permettre au locataire de saisir à nouveau la commission du surendettement.**

Si dans ce délai de trois mois, le locataire débiteur saisit de nouveau la commission de surendettement d'une demande de traitement de sa situation, l'exigibilité de la créance locative reste suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement, les mesures imposées par la commission, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.

À défaut de nouvelle saisine ou lorsque la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans accorder de nouveaux délais de paiement de la dette locative, la clause résolutoire reprend son plein effet et le bailleur peut demander l'expulsion du locataire.

Lorsqu'une contestation est formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement (C. Conso : L.733-10), le juge du bail accorde des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation.

Lorsque le juge du surendettement se prononce à l'occasion d'une contestation, le juge du bail intègre dans sa décision ces mêmes délais et modalités de paiement.

Lorsque ces nouveaux délais résultent d'un moratoire, le juge du bail statue comme précédemment indiqué. Conséquences sur le bail : pendant le cours des délais accordés par le juge du bail, les effets de la clause résolutoire sont suspendus. Ces délais et modalités de paiement ne peuvent affecter l'exécution du contrat

de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Au terme de ce délai, si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et charges conformément au contrat de location, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

■ **4^e cas - un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ou un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu : le juge du bail suspend les effets de la clause résolutoire pendant un délai de deux ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou à partir du jugement de clôture.**

En cas de contestation formée par l'une des parties contre le rétablissement personnel imposé par la commission (C. Conso : L.741-4), les effets de la clause résolutoire sont suspendus jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation.

Conséquences sur le bail : ce délai ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire s'est acquitté du paiement du loyer et des charges pendant le délai de deux ans, la clause résolutoire est réputée ne jamais avoir joué.

Le juge du bail se prononce préalablement à la commission de surendettement (ELAN : art. 118, II / C. Conso : chap. IV du titre 1^{er} du livre VII : art. 714-1 et L.722-5)

Cette hypothèse concerne la situation où le juge du bail, saisi dans le cadre d'une demande fondée sur la mise en jeu de la clause résolutoire (loi du 6.7.89 : art. 24) a octroyé des délais de paiement de la dette locative préalablement à la décision de la commission de surendettement.

■ **1^{er} cas - la commission a déclaré recevable un dossier (C. Conso : L.722-5)**

La décision de recevabilité du dossier de surendettement interdit en principe au débiteur de faire tout acte qui aggraverait son insolvabilité, et donc de payer tout ou partie d'une créance, sauf autorisation du juge. Cette interdiction ne s'applique pas aux créances locatives lorsqu'une décision judiciaire a accordé des délais de paiement au débiteur en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 (al. V et VI).

■ **2^e cas - la décision de la commission de surendettement impose de nouveaux délais et modalités de paiement de la dette locative (C. Conso : L.714-1)**

- Dans ce cas, les délais et modalités prévus par la commission de surendettement se substituent à ceux prévus par le juge du bail. Le bailleur doit être avisé de la décision de la commission.

Lorsque ces délais résultent d'un moratoire (C. Conso : L.733-1, 4^o) dont le bailleur a été avisé, ils sont, en outre, prolongés de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission, (en application de l'article L.733-2).

Conséquences sur le bail : pendant la durée du moratoire ainsi que pendant les délais ouverts pour permettre une nouvelle saisine de la commission, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais ne suspendent pas le paiement du loyer et des charges qui continuent à être exigibles. Si le locataire se libère de sa dette locative dans les délais et modalités accordés, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

- Lorsque dans ces délais, la commission a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement, la décision imposant des mesures, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.

Conséquences sur le bail : à défaut de saisir à nouveau la commission de surendettement, à l'issue du délai de trois mois suivant l'expiration du moratoire, la clause résolutoire reprend son plein effet et le bailleur peut demander l'expulsion du locataire. Il en va de même, lorsque la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans accorder de nouveaux délais de paiement de la dette locative.

Lorsqu'une contestation est formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement (C. Conso : L.733-10), le juge du bail accorde des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation.

Les délais et modalités de paiement accordés postérieurement par le juge statuant sur cette contestation se substituent, le cas échéant, à ceux précédemment accordés. Lorsque ces nouveaux délais résultent d'un moratoire, ils sont en outre prolongés de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission. Lorsque dans ces délais, la commission a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, ces délais se poursuivent jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement, la décision imposant les mesures, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. À défaut de saisir à nouveau la commission de surendettement, à l'issue du délai de trois mois suivant l'expiration du moratoire, la clause résolutoire reprend son plein effet et le bailleur peut demander l'expulsion du locataire. Il en va de même, lorsque la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans

accorder de nouveaux délais de paiement de la dette locative.

■ **3^e cas - la commission ou le juge a imposé un rétablissement personnel avec ou sans liquidation judiciaire (ELAN : art. 118, II / C. Conso : L.714-1, II et L.741-4)**

Conséquences sur le bail : les effets de la clause résolutoire sont suspendus pendant deux ans, à la condition que le locataire s'acquitte du loyer et des charges conformément au contrat de location. Au terme de ce délai, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué si le locataire s'est acquitté de son obligation. Dans le cas contraire elle reprend son plein effet.

Lorsqu'une contestation est formée contre la mesure de rétablissement personnel, la nouvelle décision de la commission, n'a pas d'incidence sur la suspension des effets de la clause résolutoire.

■ **4^e cas - la commission ou le juge a prononcé la déchéance du bénéfice de la procédure de traitement du surendettement ou un jugement de clôture a été rendu (ELAN : art. 118, II / C. Conso : L.714-1, III et L.761-1)**

La déchéance du bénéfice de la procédure de surendettement peut intervenir en cas de fausses déclarations, de détournement ou de dissimulation de tout ou partie de ses biens, ou lorsque le bénéficiaire de la procédure a, sans l'accord de ses créanciers, de la commission ou du juge, aggravé son endettement en souscrivant de nouveaux emprunts ou procédé à des actes de disposition de son patrimoine pendant le déroulement des procédures de traitement.

Lorsqu'elle intervient après mise en œuvre des modalités de traitement de la dette locative prévues par la commission de surendettement ou par le juge, la déchéance du bénéfice de la procédure emporte rétablissement des délais et modalités de paiement de la dette locative accordés, le cas échéant, antérieurement, par le juge du bail.

Le bailleur devra être informé expressément des conséquences de l'absence de contestation des décisions de la commission ou du juge dans des conditions fixées par décret (à paraître). À défaut les décisions de la commission et leurs effets ne s'imposeront pas à lui.

Diagnostic social et financier

(ELAN : art. 119 / loi du 31.5.90 : art. 6)

L'assignation en résiliation du bail est notifiée au préfet au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il puisse saisir l'organisme compétent désigné par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) pour réaliser un diagnostic social et financier transmis au juge avant l'audience ainsi qu'à la CCAPEX (loi du 6.7.89 : art. 24).

La loi ELAN précise que le diagnostic social et financier sera réalisé selon des modalités et avec un contenu précisé par décret (à paraître). Il devra être financé et le FSL prendra en charge l'obligation de réaliser ce diagnostic en dernier recours.

Saisine de la CCAPEX

(ELAN : art. 122 / loi du 6.7.89 : art. 24)

Le bailleur, personne morale (autre qu'une SCI familiale), doit, sous peine d'irrecevabilité de l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail pour non-paiement du loyer ou des charges, saisir la CCAPEX deux mois auparavant. Cet article apporte quelques modifications à la procédure de saisine. Elle peut être effectuée par voie électronique et contient les mêmes informations que celles prévues pour les signalements des commandements par les huissiers de justice.

Cet article supprime par ailleurs de l'article 24 certaines mentions relatives à des entrées en vigueur devenues obsolètes.

Protocole de cohésion sociale

(ELAN : art. 124 / C. Conso : L.722-16 / CCH : L.353-15-2 et L.442-6-5, art. 118 / C. Conso : L.722-16)

Dans le parc HLM (conventionné ou non) et dans le parc conventionné des SEM, le bailleur peut, après résiliation du bail pour dette locative, conclure avec l'occupant un plan d'apurement de la dette locative approuvé par le représentant de l'organisme payeur de l'aide au logement.

Ce dispositif est assoupli et le protocole est ouvert en l'absence de dette locative résultant soit de son remboursement, soit de son effacement dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel.

Conclusion d'un protocole en l'absence de dette locative (ELAN : art. 124 / C. Conso : L.722-16 / CCH : L.353-15-2 et L.442-6-5)

Il est possible de conclure un protocole même en l'absence de dette locative : dans ce cas, l'engagement de l'occupant porte sur le paiement régulier de l'indemnité d'occupation et des charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur des aides au logement (CAF ou CMSA).

Aménagement du protocole en cas de rétablissement personnel (ELAN : art. 118 / C. Conso : L.722-16)

En cas de rétablissement personnel (avec ou sans liquidation judiciaire), lorsque la dette locative mentionnée au protocole est effacée, sans préjudice de l'engagement de l'occupant de payer l'indemnité d'occupation et les charges locatives, la durée du protocole est portée à trois ans (au lieu de deux) à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement. Sous réserve du paiement par l'occupant de l'indemnité d'occupation et des charges

aux termes convenus dans le protocole, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail au terme du protocole, dans le délai prévu par celui-ci et ne pouvant excéder trois mois.

Si les engagements pris par l'occupant ne sont pas respectés, le bailleur retrouve le droit de faire exécuter la décision judiciaire prononçant ou constatant la résiliation du bail (CCH : L.353-15-2 et L.442-6-5). Cette mesure entre en vigueur le 1^{er} mars 2019.

Les mentions obligatoires du commandement de payer

(ELAN : art. 137 / loi du 6.7.89 : art. 24)

Afin de mettre en œuvre la clause résolutoire, un commandement de payer doit être préalablement adressé au locataire. Celui-ci, délivré par voie d'huissier devait, à peine de nullité reproduire l'intégralité de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que 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 en plus la faculté pour le locataire de saisir le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Cette exigence, initialement motivée par le souci d'apporter au locataire une information claire sur ses droits et obligations, n'a pas eu, en pratique, l'effet escompté. La loi ELAN complète et simplifie les informations contenues dans le commandement de payer.

Désormais, il doit comporter, 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 (nouveau) ;
- le décompte de la dette (nouveau) ;
- 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 FSL 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.
- À noter : l'obligation de reproduire dans le commandement les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que celles de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 sur le FSL est supprimée.

▼

Rapports locatifs et production de logements intermédiaires (art. 120, 133, 134, 136, 138 à 143, 145, 146, 148, 150, 151)

Conditions de transfert du bail dans le parc social

(ELAN : art. 120 / loi n° 89-462 du 6.7.89 : art. 40)

L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit un transfert du contrat de location en cas de décès du locataire au bénéfice de certaines personnes.

L'article 40 I et III de la même loi précise l'application de cet article dans le parc social en exigeant l'application des conditions d'attribution et qu'une adaptation du logement à la taille du ménage. Certains bénéficiaires du transfert du bail (le conjoint, le partenaire de PACS, le concubin notoire ainsi que, s'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis au moins un an, les personnes à charge, les ascendants, les personnes présentant un handicap et les personnes de plus de 65 ans) sont exemptés de ces conditions. L'article 120 de la loi prévoit qu'ils ne sont exemptés que des conditions relatives aux ressources et à la taille du logement et non de la condition de régularité et de permanence du séjour sur le territoire.

Enquête relative au supplément de loyer de solidarité

(ELAN : art. 133 / CCH : L.441-9)

Chaque année, le bailleur social demande au locataire de lui communiquer son avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer afin de déterminer s'il est redevable du Supplément de loyer de solidarité (SLS). La loi ELAN ajoute un élément à collecter dans le cadre de cette enquête SLS : le bailleur social doit demander au locataire de communiquer, le cas échéant, sa carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité ».

Assouplissement du formalisme de l'acte de cautionnement

(ELAN : art. 134 / loi du 6.7.89 : art. 22-1)

Comme l'avait fait la loi Égalité et Citoyenneté pour les personnes morales, l'article 134 de la loi ELAN assouplit le formalisme exigé sous peine de nullité par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 pour un acte de cautionnement signé par une personne physique. En effet, la mention manuscrite de la personne se portant caution est supprimée.

Fin de la solidarité en cas de violences conjugales

(ELAN : art. 136 / loi du 6.7.89 : création art. 8-2, art. 40)

L'article 136 de la loi ELAN crée un article 8-2 au sein de la loi du 6 juillet 1989 pour protéger le locataire victime de violences conjugales. Ainsi, lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un PACS 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 peut mettre fin à la solidarité. Il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ce courrier est accompagné 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 depuis moins de six mois de ce dernier, pour la raison précitée.

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 au domicile du bailleur pour les dettes nées à compter de cette date.

Le fait pour le locataire, auteur des violences, de ne pas s'acquitter du loyer à compter de la fin de la solidarité précitée constitue un motif légitime et sérieux permettant au bailleur de mettre fin au contrat de location au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Extension de l'action de groupe à la location d'un bien immobilier

(ELAN : art. 138 / C. Conso : L.623-1)

Depuis la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation, une association de consommateurs agréée peut engager une action de groupe devant une juridiction civile afin d'obtenir la réparation des préjudices individuels subis par des consommateurs placés dans une situation similaire ou identique et ayant pour cause commune un manquement d'un ou des mêmes professionnels à leurs obligations légales à l'occasion de la vente de biens ou de la fourniture de services.

Des décisions récentes des juges du fond ont exclu l'application de groupe à la location (CA de Paris : 9.11.17 / TGI Nanterre : 14.5.18). Les juges ont considéré que, dans le cadre d'un bail d'habitation, le bailleur ne s'engage pas à réaliser une prestation de services (permettant l'action de groupe). D'autre part, ils ont déclaré que le bail d'habitation est exclusivement régi par la loi du 6 juillet 1989, excluant du Code de la consommation dont son article L.623-1 relatif à l'action de groupe.

L'article 138 de la loi ELAN clarifie le champ d'application de l'action de groupe et précise expressément qu'elle vise la réparation des préjudices subis par des consommateurs dans le cadre de la location d'un bien immobilier.

Agrément des observatoires locaux des loyers facilité

(ELAN : art. 139 / loi du 6.7.89 : art. 3, art. 5, art. 16, art. 17, art. 17-2, art. 25-9)

L'article 139 de la loi ELAN concerne les Observatoires locaux des loyers (OLL).

Pour mémoire, l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que les zones tendues sont dotées d'un OLL agréé. Sur le reste du territoire, des OLL sont créés à l'initiative des collectivités territoriales, des EPCI à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'État (loi du 6.7.89 : art. 16). Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée.

L'article 139 précité permet, d'une part, aux observatoires des loyers portés par des agences d'urbanisme d'être agréés. En effet, actuellement, pour obtenir un agrément, les statuts de l'observatoire doivent permettre la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de son organe dirigeant ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein dudit organe. Aujourd'hui, en pratique, les OLL sont portés soit par des ADIL, soit par des agences d'urbanisme, soit par l'OLAP sur l'agglomération parisienne, mais seuls sont agréés l'OLAP ou des observatoires portés par des ADIL. En effet, la condition de gouvernance actuelle ne pouvait être remplie par les agences d'urbanisme. La loi ELAN permet donc d'accorder l'agrément à un observatoire porté par un organisme, soit dont les statuts assurent au sein de ses organes dirigeants la représentation équilibrée précitée comme actuellement, soit s'il existe en son sein une instance de consultation ad hoc, chargée de la validation du dispositif d'observation, qui assure cette représentation. Par ailleurs, les OLL peuvent être agréés pour tout ou partie de la zone géographique observée.

D'autre part, l'obligation incombant aux professionnels intervenant à quelque titre que ce soit, (conclusion du contrat de bail d'un logement, contrat de gestion locative) de communiquer à l'OLL compétent des informations relatives au logement et au contrat de location est étendue à tout bailleur possédant une part significative de locaux constituant le parc de référence de l'observatoire local. Un décret (à paraître) devra prévoir le nombre de logement correspondant à une part significative de ce parc de référence.

Dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers

(ELAN : art. 139 et 140)

La loi ELAN instaure à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, dans les zones tendues un encadrement du niveau des loyers. Ce dispositif d'encadrement des loyers est mis en place sur demande des EPCI compétents en matière d'habitat, de la commune de Paris, des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, de la

métropole de Lyon et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. Cette demande doit être transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi et précise sur quelle partie de leur territoire elles souhaitent appliquer l'encadrement des loyers. Un décret délimite alors le territoire d'application de l'expérimentation.

Toutefois, le marché locatif des territoires concernés doit encore remplir certaines conditions :

- un écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- un niveau de loyer médian élevé ;
- un taux faible de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années ;
- des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le PLH et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Les articles de la loi du 6 juillet 1989 issus de la loi ALUR et relatifs à l'encadrement des loyers sont abrogés. Néanmoins, la loi ELAN en a repris les principes en précisant les conséquences pour le bailleur en cas de non-respect. Ainsi, sur le territoire délimité remplissant les conditions précitées, le préfet fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré (supérieur de 20 %) et un loyer de référence minoré (diminué de 30 %), exprimé par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et secteur géographique. Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'OLL. Un complément de loyer est possible. Enfin, la loi ELAN prévoit en cas de non-respect du plafond de loyer, que le bailleur puisse être obligé, à la demande du préfet, de mettre le contrat en conformité et de rembourser les trop perçus au locataire. Après une mise en demeure infructueuse, une amende administrative dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale, pourra également être prononcée.

Un décret en conseil d'État (à paraître) fixe les modalités d'application du présent article.

Règles de décence applicables à la colocation à baux multiples et aux hôtels meublés

(ELAN : art. 141 / loi du 6.7.89 : art. 8-1, II / CCH : L.632-1)

Les articles 8-1 II de la loi du 6 juillet 1989 pour la colocation à baux multiples et l'article L.632-1 du CCH pour les hôtels meublés, dans leur rédaction issue de la loi ALUR, prévoyaient une adaptation des règles relatives à la décence par décret. Cette adaptation n'ayant pas été possible en l'état de la rédaction des textes, la loi ELAN supprime et modifie en conséquence ces deux articles.

Règles de décence en cas de colocation à baux multiples

L'article 8-1 dans sa nouvelle rédaction dispose que ce sont désormais la surface ou le volume habitable

définis dans les critères de décence pour les baux locatifs d'habitation qui s'applique dans ce cas. La surface ou le volume habitable des locaux privés doivent donc respectivement être au moins égaux à 9 m² ou à 20 m³. Les caractéristiques de la décence s'apprécient en prenant en compte l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement et non de la seule partie du logement dont le colocataire a la jouissance exclusive.

Ces dispositions dérogent aux règles du CCH relatives à la division en jouissance en vue de mettre à disposition des locaux qui exigent une surface de 14 m² et un volume de 33 m³.

Règles de décence dans les hôtels meublés

L'article L.632-1 du CCH rend applicable aux hôtels meublés les règles de décence dès lors que le logement constitue la résidence principale de l'occupant et le juge a la possibilité d'imposer le respect de ces règles en cas de requalification du contrat d'occupation en contrat de location.

Ce principe demeure, cependant la disposition visant à adapter les règles de décence aux locaux des hôtels meublés est supprimée.

Un critère supplémentaire à la définition du logement décent

(ELAN : art. 142 / loi du 6.7.89 : art. 6)

Pour être qualifié de décent, un logement ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, doit répondre à un critère de performance énergétique minimale et doit être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. La loi ELAN complète cette définition. Désormais, le logement doit également être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Cette obligation de délivrance d'un logement décent pèse sur le bailleur tout au long de la durée du bail.

Changement irrégulier d'usage de locaux d'habitation

(ELAN : art. 143 / CCH : L.651-2)

Pour mémoire, dans les communes de plus de 200 000 habitants et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage de locaux d'habitation (comme la location meublée touristique dans une résidence secondaire) est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable. À défaut d'autorisation, une amende civile d'un montant maximal de 50 000 € par local transformé irrégulièrement peut être prononcée et le retour à l'usage d'habitation du local transformé peut être ordonné.

L'article 143 prévoit que les actions judiciaires destinées au prononcé de ces sanctions peuvent être diligentées par la commune (et non plus simplement par le maire de la commune), ou par l'Anah.

Cadre renforcé des locations meublées de tourisme

(ELAN : art. 145 / CCH : L.324-1-1, L.324-2-1)

Après la loi ALUR et la loi pour une République numérique, la loi ELAN renforce davantage le cadre des locations meublées de tourisme.

Tout d'abord, l'article 145 de la loi ELAN place la définition d'une location en meublé de tourisme au niveau législatif. La définition donnée à l'article D. 324-1 du CCH est intégrée à l'article L.324-1-1 du même Code. Pour mémoire, « les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ».

Puis, la loi ELAN confirme la limite maximale fixée à 120 jours pour une même année civile pour la mise en location d'un meublé de tourisme déclaré comme la résidence principale du bailleur dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable.

Par ailleurs, les obligations des loueurs et des intermédiaires sont précisées. Pour les premiers, les obligations de déclarer leurs meublés de tourisme dans les communes concernées, de mentionner dans leurs annonces de location leurs numéros de déclaration et de fournir toute information demandée par la commune. Pour les seconds, les obligations d'informer les bailleurs sur leur obligation de déclaration, de publier les annonces avec le numéro d'enregistrement, de retirer l'annonce de location dès lors que la limite de 120 jours est atteinte et de transmettre toute information demandée par la commune.

En cas de manquement à ces obligations, la loi ELAN prévoit des sanctions civiles à l'égard des bailleurs et de leurs intermédiaires.

En effet, les bailleurs risquent une amende de :

- 5 000 euros pour non-déclaration de leur meublé de tourisme ;
- 10 000 euros pour une location de leur résidence principale au-delà des 120 jours ou de non-transmissions des informations demandées par la commune.

Quant aux intermédiaires qui ne respecteraient les règles, ils risquent une amende de :

- 12 500 euros par meublé, en cas d'absence de demande de déclaration sur l'honneur au bailleur ou d'absence de publication du numéro de déclaration ;
- 50 000 euros par meublé, en cas de refus de transmettre les informations à la commune ;
- 50 000 euros par annonce, pour l'intermédiaire qui ne bloque pas les annonces au-delà de 120 jours.

Ces amendes sont prononcées par le président du TGI, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune.

Précision sur le régime temporaire de changement d'usage

(ELAN : art. 146 / CCH : L.631-7-1 A, L.631-9)

Depuis la loi ALUR, la commune ou l'intercommunalité peut par délibération définir un régime temporaire de changement d'usage au bénéfice des personnes physiques proposant des locations de courte durée à une clientèle de passage. A noter que les autorisations de changement d'usage issu d'un régime temporaire de changement d'usage mis en place selon l'article L.631-7-1 A du CCH sont sans compensation (Cons. constit. : décision n° 2014-691 du 20.3.14).

Par ailleurs, l'article L.631-7-1 A du même Code dispose que « la délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire ». L'article 146 de la loi ELAN précise que ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire, personne physique.

Logements intermédiaires

(ELAN : art. 148 / CCH : L.302-1 et L.313-26 / CU : L.151-34)

L'article 148 prévoit plusieurs mesures pour favoriser l'offre de logements intermédiaires.

Programmation de logements intermédiaires dans les PLH de certaines zones tendues (ELAN : art. 148, I à IV / CCH : L.302-1, IV)

En l'état actuel de la réglementation, les EPCI ont la possibilité de prévoir une offre de logements intermédiaires dans leur document stratégique de programmation (PLH ou PLUIH valant PLH).

Avec l'objectif d'accélérer la production de ces logements, il devient obligatoire, pour certaines communes incluses dans le périmètre de l'actuel « zonage TLV » mentionnées dans un décret à paraître, de prévoir via leur document de programmation une offre de logements intermédiaires. Les documents de programmation exécutoires (PLH exécutoires ou PLU tenant lieu de PLH) couvrant une commune mentionnée dans le décret à paraître devront, le cas échéant, être mis en conformité avec la nouvelle obligation. Plus précisément :

- tout PLH exécutoire couvrant une commune concernée, dont la typologie de logements à réaliser ne précise pas l'offre de logements intermédiaires devra être modifié dans un délai de

deux ans à compter de l'entrée en vigueur du texte réglementaire. Cette modification est effectuée selon la procédure définie au deuxième à avant-dernier alinéa du II de l'article L.302.4 du CCH ;

- de même tout PLU exécutoire tenant lieu de PLH qui ne précise pas l'offre de logements intermédiaires doit être modifié dans le même délai ou dans un délai de trois ans si cela implique une révision du PLU.

Cependant, les PLU arrêtés ou approuvés avant la publication du décret non conformes avec la nouvelle obligation, pourront être rendus exécutoires dans un délai d'un an à compter de cette publication. Ils devront être adaptés dans un délai de deux ans ou de trois ans si cette mise en conformité implique une révision du PLU, à compter de la publication du décret. L'entrée en vigueur de la mesure est subordonnée à la publication d'un décret.

À noter : l'étude d'impact indique trois options possibles pour fixer la liste des communes concernées.

Vente de logements intermédiaires concernés par des réservations locatives d'Action Logement (ELAN : art. 148, V / CCH : L.313-26)

Au titre des emplois prévus à l'article L.313.3 du CCH, Action Logement finance des opérations de production de logements intermédiaires (cf. directive du 4.2.16) qui donnent lieu comme trois autres catégories d'emplois de la PEEC à des contreparties. Ces dernières peuvent prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs pour une période déterminée.

En cas de vente des logements concernés par une réservation locative au profit d'Action Logement, le contrat de réservation, annexé à l'acte de vente s'impose à l'acquéreur qui est substitué dans les obligations découlant prévues par le contrat de réservation, à moins que les parties n'aient convenu que le vendeur pouvait mettre à la disposition du réservataire un logement équivalent.

Dans un tel cas, le logement de remplacement est, par priorité, situé dans le même ensemble immobilier ou à défaut dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord du réservataire pour une localisation différente.

Places de stationnement (ELAN : art. 148 / CU : L.151-34)

Au titre de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires peuvent être exonérés par le règlement du PLU de la réalisation d'aires de stationnement.

Les logements locatifs intermédiaires sont expressément prévus dans la liste.

Logement des travailleurs saisonniers en commune touristique

(ELAN : art. 150 / CCH : L.301-4-2)

Conformément à la loi Montagne II (loi n° 2016-1888 du 28.12.16 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne), toute commune ayant reçu la dénomination de « commune touristique » doit conclure avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers.

Cette convention, élaborée sur la base d'un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers, permet de déterminer un plan d'action sur une durée de trois ans.

Elle devait initialement être signée dans le délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi, soit avant le 28 décembre 2018. L'article 150 de la loi ELAN allonge ce délai à trois ans, de sorte que la convention doit désormais être signée avant le 28 décembre 2019.

Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières

(ELAN : art. 151 / loi du 2.1.70 : art. 13-1 à 13)

Depuis le 1^{er} juillet 2018, les missions du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI) sont élargies à la fonction disciplinaire des professionnels relevant de la loi du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet » (cf. [Habitat Actualité numéro spécial loi Égalité et Citoyenneté](#) et [Analyse juridique n° 2017-17](#)). La mise en œuvre du Conseil dans sa nouvelle forme a révélé des difficultés notamment financières. En conséquence, le CNTGI est à nouveau réformé. La totalité du titre II bis de la loi Hoguet est réécrite.

La composition de l'instance est ramenée à un collège de 16 personnes (21 membres auparavant), nommées par arrêté conjoint (ministre de la Justice, ministre chargé du Logement, ministre chargé de la Consommation). Ce collège comprend majoritairement des professionnels de l'immobilier en exercice (au nombre de sept). Il comprend également cinq représentants de consommateurs choisis parmi les associations de défense de consommateurs et trois personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier ou du droit des copropriétés : ces dernières ne disposant pas du droit de vote et leurs avis sont consultatifs. Le président du conseil n'est pas choisi parmi ces membres.

Chargé de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement de l'ensemble des activités soumises à la loi Hoguet, le CNTGI doit désormais être consulté sur l'ensemble des projets de textes législatifs et réglementaires relatifs à la copropriété en plus des textes relatifs à l'exercice des activités soumises à la loi Hoguet. Les représentants du ministre de la Justice et des ministres chargés du Logement et de la Consommation assistent de droit aux réunions du conseil.

Le CNTGI comprend à nouveau une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières dont la mission consiste à :

- instruire les cas de pratiques abusives portées à sa connaissance ;
- adresser un rapport pour avis au CNTGI.

Le président du CNTGI propose à la délibération du conseil la transmission du rapport à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation (DGCCRF) conformément aux dispositions de l'article 8-3 de la loi Hoguet. Cette commission est composée de cinq professionnels en activité et de cinq représentants des consommateurs. Le président est choisi parmi les cinq professionnels par le président du CNTGI. Les membres de la commission sont nommés par arrêté conjoint des trois ministères.

L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions est subordonnée à la publication d'un décret (à paraître) en fixant les conditions d'application.

Suppression des délais de préavis dérogatoires dans le parc social

(ELAN : art. 153 / CCH : L.353-15 / loi du 6.7.89 : art. 15)

Par dérogation aux délais de préavis prévus à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire d'un logement conventionné issu du parc social donnant son congé respecte un préavis d'un mois lorsqu'il bénéficie de l'attribution d'un logement issu du parc du même bailleur ou un préavis de deux mois si les deux logements appartiennent à des bailleurs différents. La loi ELAN supprime cette dérogation. Ces locataires doivent désormais respecter les préavis de droit commun prévus à l'article 15 précité (trois ou un mois).

Suppression de la garantie universelle des loyers

(ELAN : art. 154 / loi du 6.7.89 : art. 3, art. 22-1, art. 23 / CCH : L.313-3)

La loi ELAN supprime toutes les dispositions légales relatives à la Garantie universelle des loyers (GUL). Le contrat de location et la notice d'information n'ont plus à y faire référence.

Créée par la loi ALUR, la GUL n'est pas entrée en vigueur. Un nouveau dispositif de sécurisation des loyers, la garantie VISALE est depuis proposée par Action Logement.

Protection des titres d'agent immobilier, d'administrateur de biens et de syndic de copropriété

(ELAN : art. 156 / loi du 2.1.70 : art. 14.a bis)

Désormais, toute personne qui utilise la dénomination d'agent immobilier, d'administrateur de biens ou de syndic de copropriété sans être titulaire de la carte professionnelle prévue par l'article 3 de loi du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, peut être poursuivie pénalement et sanctionnée par une peine de six mois d'emprisonnement et d'une amende de 7 500 €.

TITRE IV – Améliorer le cadre de vie

Contractualiser la revitalisation des centres villes

(ELAN : art. 157 et 160 / Intitulé du chapitre III du titre préliminaire du livre III modifié, intitulé du chapitre IV supprimé / CCH : L.304-1 remplacé par L.300-2 / Code de commerce : L.752-2 / CGCT : L.2243-1 nouveau)

L'article 157 crée un nouvel outil contractuel : l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) en refondant le régime des Opérations de requalification des quartiers dégradés (ORQAD) mentionné à l'article L.304-1 (CCH : L.303-2 nouveau). Le nouvel article L.303-2 permet aux acteurs privés (comme les chambres de commerce et d'industrie, par exemple) d'être signataires de la convention de l'ORT. Le texte organise la transition entre le régime juridique des ORQAD et les ORT. Les contrats relevant des ORQAD pourront être transformés en ORT dans le cadre d'un avenant à la convention initiale. La convention définit le projet, fixe le secteur d'intervention, le calendrier et le plan de financement des actions.

Cet outil permet de revitaliser les villes moyennes souffrant d'une forte vacance commerciale et d'une inadéquation de l'offre de logements et s'articule avec le plan « Action Cœur de Ville » présenté le 24 mars 2018 concernant 222 communes.

La revitalisation passe notamment par l'adaptation et la modernisation du parc de logement, du tissu urbain et des commerces, et par la lutte contre les logements vacants et l'habitat indigne, mais également par la valorisation du patrimoine bâti. La loi ELAN prévoit également une expérimentation sur cinq ans du permis d'aménager sur des parcelles non contiguës pour permettre la restructuration d'espaces mixtes. Pour mémoire, les parcelles créant un lotissement faisant l'objet d'un permis d'aménager doivent être contiguës.

Quant à lui, l'article 160 prévoit que dans le périmètre d'une ORT la déclaration de parcelle en état d'abandon peut avoir lieu dès le constat de l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble (CGCT : L.2243-2). Ce critère est établi dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie d'immeuble.

Absence d'obligation de création d'aire de stationnement en secteurs urbanisés des zones tendues

(ELAN : art. 158 / CU : L.151-36-1 nouveau)

Dans les secteurs urbanisés des zones tendues, l'obligation de créer de nouvelles aires de stationnement ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'emportent pas de création de surface de plancher supplémentaire. Les dispositions contraires du PLU seraient mises en échec.

Cette disposition entend favoriser la rénovation de l'habitat existant en zone tendue, notamment dans les centres-villes de villes moyennes. Elle permettra

également de transformer des bureaux en logement sans obligation de créer de nouvelles aires de stationnement.

Extension de « Louer abordable » en zone C

(ELAN : art. 162 / CGI : art. 31, I, 1°, o,1, art. 156, I,3)

Le régime de déduction dit « Louer abordable » (loi n° 2016-1918 du 29.12.16 : art. 46) permet une déduction des revenus bruts des logements donnés en location lorsqu'ils sont conventionnés avec l'Anah. Ce dispositif a pour objectif de remettre sur le marché les logements vacants, principalement en zone tendue et de favoriser le développement de l'intermédiation locative sur tout le territoire. Toutefois, l'exclusion de l'ensemble de la zone C, hors intermédiation locative, ne permettait pas de mobiliser l'aide fiscale dans le cadre des opérations de revitalisation des villes moyennes créées à l'article 157 de la loi ELAN.

Cet article étend donc le bénéfice de la déduction « Louer abordable » aux locations de logements situés dans la zone C sous deux conditions :

- le conventionnement Anah doit être de type social ou très social ;
- il s'agit d'un conventionnement avec travaux, et donc d'une obligation de location pendant neuf ans.

La déduction fiscale prévue est de 50 % des revenus bruts des logements. Elle peut être portée à 85 % en cas de recours à l'intermédiation locative. Dans ce cas, l'obligation de travaux est supprimée.

Enfin, cet article augmente le plafond du déficit imputable pour les contribuables utilisant le dispositif « Louer abordable », de 10 700 € à 15 300 €.

Cet article s'applique aux conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2019, tandis que le nouveau montant de déficit foncier s'applique à l'imposition des revenus de 2019.

Colonnes montantes

(ELAN : art. 176 / Code de l'énergie : L.346-1 à L.346-5)

La loi ELAN définit des colonnes montantes électriques situées dans les immeubles collectifs 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 » (CE : L.346 1).

Elle clarifie également la propriété des colonnes montantes électriques. Celles mises en service depuis le 24 novembre 2018 appartiennent au réseau public de distribution d'électricité (CE : L.346 3).

Les colonnes montantes électriques installées avant cette date appartiendront au réseau public de distribution d'électricité à partir du 23 novembre 2020 (CE : L.346-2).

Les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés les colonnes montantes électriques installées avant le 24 novembre 2018 ont jusqu'au 23 novembre 2020 pour :

- soit notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au 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 au réseau public de distribution d'électricité.

Les propriétaires ou copropriétaires des immeubles qui ont obtenu la propriété des colonnes montantes électriques peuvent la transférer gratuitement au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement (CE : L.346 4).

Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert des ouvrages 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 des colonnes montantes électriques.

Règles de performance environnementale du bâtiment, qualité sanitaire et confort d'usage du logement

(ELAN : art. 177 / CCH : L.111-4)

Cet article vient modifier l'article L.111-4 du CCH qui définit les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité jusqu'à destruction desdits bâtiments ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien. Y sont ajoutées les « règles [concernant] notamment les performances environnementales du bâtiment tout au long de son cycle de vie, la qualité sanitaire et le confort d'usage du logement. »

Le Conseil d'État devra fixer par décret (à paraître) ces règles. À noter qu'en cas de dispositions contraires ou divergentes dans le règlement départemental et communal, les règles fixées par décret s'y substitueront de plein droit.

Adaptation du droit de la construction à la lutte contre le changement climatique

(ELAN : art. 178, 180, 181 / CCH : L.111-9, L.111-9-1, L.111-9-2 nouveau, L.302-1 / CE : L.222-8)

Ces articles intègrent dans diverses réglementations liées à la construction la notion de performance environnementale.

L'article L.228-4 du Code de l'environnement précise que la commande publique tient compte de la performance environnementale des produits en

particulier de leur caractère biosourcé. L'article 180 ajoute un alinéa à cet article concernant les marchés dans le domaine de la construction ou de la rénovation de bâtiments, pour lesquelles la commande publique prend en compte les exigences de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et de stockage du carbone et veille au recours à des matériaux issus des ressources renouvelables.

Les marchés publics de travaux de construction ou de rénovation s'adaptent ainsi à la lutte contre le changement climatique.

Préparant la prochaine Réglementation thermique (RT), qui devra tenir compte des enjeux du changement climatique, de sobriété de la consommation des ressources et de préservation de la qualité de l'air intérieur, l'article 181 énonce qu'à partir de 2020, la réglementation thermique devra prévoir 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. La prochaine réglementation thermique devra également comporter les exigences en matière de qualité de l'air intérieur des bâtiments, de recours à des matériaux issus des ressources renouvelables ou d'incorporation de matériaux issus du recyclage ainsi qu'en matière de stockage du carbone pendant le cycle de vie du bâtiment.

Pour tenir compte de ces nouvelles exigences, un décret en Conseil d'État (à paraître) devra définir pour les produits de construction et équipements, les modalités de calcul et de formalisation, permettant de déterminer les émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie, la contribution au stockage du carbone, la quantité de matériaux d'origine renouvelables ou recyclés ainsi que l'impact sur la vie intérieure de ces produits. Ce décret devra également préciser les modalités de mise à disposition de ces informations au public et les obligations de compétences et la garantie d'indépendance et d'impartialité des personnes vérifiant ces informations. La réglementation thermique évolue et devient ainsi la réglementation thermique et environnementale (CCH : L.111-9-1).

Valeur informative du diagnostic de performance énergétique

(ELAN : art. 179 / CCH : L.271-4 et L.134-3-1 / loi du 6.7.89 : art. 3-3)

Le DPE, inséré dans le dossier technique et annexé au contrat de location, est « un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance » (CCH : L.134-1).

En cas de location, seule une partie du DPE est opposable. En effet, pour le DPE remis par le bailleur, l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi ELAN prévoit que « le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique, qui n'ont qu'une valeur informative ». Or, le DPE ne comporte pas uniquement des recommandations. Dès lors, les informations autres que des recommandations deviennent opposables au bailleur. Aucune sanction n'est toutefois prévue. Cette modification concerne également les dispositions de l'article L.271-4 du CCH relatives aux DPE en cas de vente. Elles entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2021.

Carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien

(ELAN : art. 182 / CCH : L.110-10-5)

Créé à l'article L.110-10-5 du CCH par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le carnet numérique de suivi et d'entretien devient le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement. Il est étendu à tous les logements destinés à l'habitation compris dans les catégories suivantes : logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 du CCH. La date à laquelle il sera obligatoire pour les constructions neuves a été repoussée au 1^{er} janvier 2020. Pour les mutations d'immeubles existants, la date du 1^{er} janvier 2025 est maintenue.

Le titulaire de l'obligation de création et de mise à jour du carnet numérique est soit le maître d'ouvrage, qui doit le transmettre à l'acquéreur, soit le propriétaire du logement, qui le transfère à l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de mutation accompagnées des informations relatives aux parties communes transmises par le syndicat des copropriétaires.

L'article 182 précise l'objectif d'amélioration progressive de la performance environnementale du logement et du bâtiment et que les éléments qui doivent figurer dans le carnet ont valeur informative. Le gestionnaire du service en ligne de conservation des carnets numériques voit également ses obligations créées, notamment vis-à-vis de l'administration.

Un décret en Conseil d'État (à paraître) précisera les modalités d'application de ces nouvelles dispositions.

PLH et performance énergétique des bâtiments

(ELAN : art. 183 / CCH : L.302-1)

Le PLH est un outil de politique urbaine à disposition des EPCI, ayant trois objectifs : répondre aux besoins en logements et en hébergement, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. La loi ELAN y ajoute l'objectif

d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat. Cela permet, outre la prise en compte des aspects environnementaux, d'anticiper sur les compétences des EPCI en matière de rénovation de l'habitat, dès l'élaboration des politiques.

Les actions menées pour la réhabilitation et l'amélioration du parc existant de logements devront également prendre en compte l'aspect énergétique.

Présomption de revenus à l'encontre des marchands de sommeil

(ELAN : art. 185 / CGI : art. 1649, quater 0 B bis)

La loi ELAN vise à renforcer les moyens juridiques pour lutter contre les « marchands de sommeil ».

Le Code général des impôts (art. 1649, quater 0 B) permet d'imposer un contribuable qui a eu la libre disposition de sommes d'argent résultant de certaines infractions telles que le trafic de stupéfiants, d'armes ou le délit de contrefaçon.

La loi crée une nouvelle catégorie d'infraction entrant dans ce cadre : il s'agit des infractions pénales prononcées en matière de lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, les marchands de sommeil sont présumés avoir perçu un revenu imposable égal à la valeur vénale des biens mis à disposition des occupants ou égal au montant des sommes d'argent provenant directement de l'infraction, c'est-à-dire les loyers perçus indument du seul fait de la commission d'une infraction.

Seules certaines infractions spéciales résultant du Code de la santé publique ou du CCH sont concernées. Il s'agit des délits prévus :

- à l'article L.1337-4 du CSP relatif au non-respect des arrêtés du préfet en matière d'insalubrité ;
- à l'article L.123-3 (IV et VI) du CCH relatif au non-respect des arrêtés du maire pour les EPR ;
- à l'article L.511-6 (I et II) du CCH relatif au non-respect des arrêtés du maire en matière de péril ;
- à l'article L.521-4 du CCH relatif au non-respect des protections des occupants.

Du fait de l'inversion de la charge de la preuve au profit de l'administration fiscale, cette disposition devrait faciliter son action.

Division par lots

(ELAN : art. 186 / CCH : L.111-6-1-4 nouveau)

Le statut d'habitat collectif est conféré à toute division par lots, en propriété ou en jouissance, d'une résidence, d'un appartement ou de tout immeuble à usage d'habitation.

Cette requalification juridique des immeubles, résidences ou appartements divisés par lot en habitat collectif doit permettre au maire d'utiliser ses pouvoirs de police en matière de sécurité des occupants d'immeubles collectifs à usage d'habitation (CCH : 129-1 et suivants) sans pour autant lui conférer le pouvoir de s'opposer à l'opération de division.

Plan local de lutte contre l'habitat indigne en Outre-Mer

(ELAN : art. 187)

Après avoir été instaurés par circulaire, les Plans locaux de lutte contre l'habitat indigne (PLHI) sont devenus obligatoires pour chaque commune ou EPCI si celui-ci est tenu à l'élaboration d'un PLH, par la loi d'actualisation du droit des outre-mer du 14 octobre 2015 (art. 22 / CCH : L.302-17). De nombreuses communes d'Outre-Mer n'ont pas encore adopté ce document, aussi cet article établit au 31 décembre 2020, le délai accordé aux communes pour l'adopter. Pour mémoire, ce plan doit être élaboré à l'initiative de la commune ou de l'EPCI dont elle est membre si celui-ci est tenu à l'élaboration d'un PLH. Il est établi pour une durée de six ans, à partir d'un diagnostic portant sur les différentes formes d'habitat indigne et informel. Il définit les objectifs et les actions prioritaires nécessaires à la résorption de ces habitats. Dans une logique partenariale, la mise en œuvre du PLHI doit faire l'objet d'un protocole d'accord signé avec l'État associant, le cas échéant, d'autres collectivités ou organismes publics.

Permis de louer

(ELAN : art. 188 / CCH : L.634-1, L.634-3, L.634-4 et L.635-1)

La loi ALUR autorise les EPCI compétents en matière d'habitat ou, à défaut, le maire, à mettre en place un régime de déclaration ou d'autorisation préalable à la mise en location sur certaines zones de leur territoire. Des modifications sont apportées à ces régimes par l'article 188 de la loi ELAN :

- les textes indiquent désormais expressément que ces dispositifs ne concernent ni les logements mis en location par un organisme de logement social, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État (CCH : L.351-2) ;
- les EPCI compétents en matière d'habitat sont autorisés à déléguer aux communes qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location sur leurs territoires respectifs. Cette délégation est limitée à la durée de validité du PLH. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

Peines complémentaires d'interdiction d'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation

(ELAN : art. 189 / CCH : L.551-1)

La peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation (ou de parts immobilières) ou d'un fonds de commerce d'un ERP peut être prononcée en complément de la condamnation à certaines sanctions pénales.

Le notaire est tenu de vérifier auprès du casier judiciaire national la situation de l'acquéreur par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du Conseil

supérieur du notariat. Lorsqu'il résulte de cette démarche, que ce dernier a fait l'objet d'une condamnation définitive à cette peine, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat signé antérieurement est réputé nul et non avenu (CCH : L.551-1) sauf si le bien est destiné à son occupation personnelle.

La loi ELAN prévoit que le maire de la commune sur le territoire duquel le bien est situé, est informé de l'interdiction faite à l'acquéreur de conclure la vente.

Pour mémoire, l'application de cette peine complémentaire concerne les peines principales suivantes :

- l'hébergement contraire à la dignité humaine (CP : L.225-14) ;
- le non-respect d'un arrêté d'insalubrité ou de péril (CSP : L.1337-4, CCH : L.511-6) ;
- le non-respect d'un arrêté enjoignant de mettre fin à une situation d'insécurité dans un hôtel meublé (CCH : L.123-3).

Peines complémentaires de confiscation et d'interdiction d'achat à l'encontre des marchands de sommeil rendues obligatoires

(ELAN : art. 190 / Code pénal : L.225-26)

Dans les cas d'hébergement contraire à la dignité humaine (CP : L.225-14), de non-respect d'un arrêté d'insalubrité ou de péril (CSP : L.1337-4 / CCH : L.511-6), de non-respect d'un arrêté enjoignant de mettre fin à une situation d'insécurité dans un hôtel meublé (CCH : L.123-3), le non-respect des protections des occupants (CCH : L.521-4), l'acquéreur, l'associé ou le mandataire social de la société peut faire l'objet d'une condamnation pénale. Des peines complémentaires de confiscation des biens ayant servis à commettre l'infraction et d'interdiction d'acheter un bien sont également applicables.

La loi ELAN complète l'article L.521-4 pour y introduire la peine d'interdiction d'acheter un bien qui n'était pas prévue et renforce ces peines en leur conférant un caractère obligatoire.

Le juge peut cependant, par décision spécialement motivée, décider de ne pas les prononcer en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de l'auteur.

Les modalités d'application de ces deux peines complémentaires sont précisées :

- la confiscation des biens ayant servi à commettre l'infraction peut être ordonnée en tout ou en partie pour les biens appartenant à la personne coupable de l'infraction. Lorsque les biens ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;
- la peine d'interdiction d'achat de biens immobiliers à usage d'habitation (ou de parts immobilières) à d'autres fins que l'usage personnel, ou de fonds de commerce des hôtels meublés recevant du public est fixée à dix ans (initialement cinq ans / loi ALUR : art. 77).

Interdiction d'enchérir lors d'une vente par adjudication

(ELAN : art. 191 / CPCE : L.322-7-1 nouveau)

La personne condamnée à une interdiction d'acheter un bien du fait de la commission d'une infraction rattachable à l'activité de marchand de sommeil ne peut se porter adjudicataire pendant la durée de cette peine, sauf dans le cas d'une acquisition pour une occupation à titre personnel.

Les modalités d'application de cette mesure seront fixées par décret (à paraître).

Travaux de mise en conformité avec la décence réalisés d'office/ Non versement des allocations de logement conservées

(ELAN : art. 192 / CSS : L.542-2 et L.831-3)

L'allocation de logement ne peut être versée lorsque le logement a fait l'objet d'un constat de non-décence par un organisme habilité. Elle est conservée par l'organisme payeur pendant 18 mois au plus et si le bailleur exécute les travaux de mise en conformité dans ce délai, les sommes lui sont restituées.

La loi ELAN prévoit que lorsque la mise en conformité du logement dans le délai n'est pas le fait du propriétaire mais résulte des travaux réalisés d'office dans le cadre de l'exécution d'une mesure de police de la lutte contre l'habitat indigne, le montant de l'allocation de logement, conservé du fait de la non-décence, d'un logement n'est pas reversé au propriétaire.

Obligations déclaratives des syndics de copropriété et des agents immobiliers

(ELAN : art. 193 / loi du 10.7.65 : art. 18-1-nouveau / loi du 2.1.70 : art. 8-2-1 nouveau)

Cet article oblige les syndics de copropriété et les agents immobiliers à déclarer au Procureur de la république les activités des marchands de sommeil se déployant au sein de la copropriété. Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics non professionnels, bénévoles ou coopératifs.

Ces professionnels ont l'obligation de déclarer les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions pénales suivantes :

- atteinte à la dignité humaine (CP : L.225-4) ou à la protection des occupants de locaux frappés d'une mesure de police (CCH : L.521-4) ;
- non-respect d'un arrêté d'insalubrité (CSP : L.1337-4), d'un arrêté de péril (CCH : L.511-6), d'un arrêté relatif à la sécurité d'un ERP (CCH : L.123-6).

Cette déclaration ne doit pas être confondue avec celle à destination de la cellule de renseignement financier nationale (Tracfin), c'est pourquoi l'article précise qu'elle est effectuée « sans préjudice de l'éventuelle déclaration de soupçon prévue à l'article L.561-16 du Code monétaire et financier » (CMF).

Les syndics de copropriété et les agents immobiliers sont tenus de déclarer les sommes inscrites dans leurs livres ou les opérations portant sur des sommes

dont elles savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou sont liées au financement du terrorisme (CMF : L.561-15).

Généralisation et application systématique de l'astreinte administrative

(ELAN : art. 194 / CCH : L.123-3, L.129-2, L.511-2, L.541-1, L.543-1 / CSP : L.1331-22 à L.1331-25, L.1331-28, L.1331-29, L.1331-29-1 nouveau, L.1334-2)

La loi ALUR a créé une astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne afin d'exercer une pression financière sur les propriétaires indécents, pour qu'ils exécutent les mesures prescrites par les arrêtés de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne, sans attendre leur réalisation d'office par la puissance publique. Cette astreinte a été ciblée sur les mesures de police pour lesquelles il y a des prescriptions de travaux : insalubrité remédiable (CSP : L.1331-28-II), péril ordinaire (CCH : L.511-2), sécurité des « hôtels meublés » (CCH : L.123-3) et des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH : L.129-1).

Elle a été conçue comme une possibilité. L'autorité administrative compétente en matière de police spéciale (préfet, maire ou président d'EPCI selon les cas) a la faculté de prononcer une astreinte. La loi ne définit pas dans quels cas l'astreinte peut être prononcée, le choix des propriétaires visés étant laissé à l'appréciation de l'autorité administrative compétente.

Dans ce cadre, le montant de l'astreinte recouvré auprès du propriétaire est versé au budget de l'Anah lorsque l'astreinte a été prononcée par le préfet et au budget de la commune ou de l'EPCI lorsqu'elle a été prononcée respectivement par le maire ou par le président de l'EPCI.

Les nouvelles dispositions prévues par la loi ELAN visent à généraliser et rendre systématique la procédure de l'astreinte (sauf urgence). Elle concerne :

- la sécurité des ERP (CCH : L.123-3) ;
- la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation (CSP : L.1331-22) ;
- la mise à disposition de locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation (CSP : L.1331-23) ;
- les locaux ou installations présentant un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP : L.1331-24) ;
- la déclaration de périmètre insalubre (CSP : L.1331-25) ;
- la déclaration de périmètre insalubre à titre irréremédiable et remédiable (CSP : L.1331-28 et CSP : L.1331-29) ;
- la réalisation des travaux nécessaires pour supprimer le risque d'exposition au plomb (CSP : L.1334-2) ;

- la sécurité des équipements dans les immeubles collectifs (CCH : L.129-2) ;
- les immeubles à usage principal d'habitation menaçant de ruine (CCH : L.511-2).

Lorsque l'autorité administrative prescrit des mesures et des travaux par arrêté, celui-ci précise que leur non-exécution après un certain délai entraîne le paiement d'une astreinte par jour de retard.

Son application nécessite la prise d'un nouvel arrêté de l'autorité compétente. Si les mesures et travaux prescrits par l'arrêté n'ont pas été réalisés à l'expiration du délai prévu, l'exploitant et le propriétaire défaillants sont redevables d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard plafonné à 50 000 € (ce plafond correspond au montant total de l'amende prévue en cas de refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux prescrits).

Elle court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits.

L'application de l'astreinte ne fait en effet pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente des mesures et travaux prescrits. L'astreinte prend fin à la date de la notification à l'exploitant et/ou au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits.

Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution (c'est-à-dire le niveau de risque qu'entraîne la non-exécution de l'arrêté). Aucun renvoi à un texte réglementaire n'est prévu concernant les modalités de cette modulation, cependant le rapport n° 630 établi par le Sénat indique qu'un décret sera néanmoins nécessaire pour adapter les dispositions aux nouvelles conditions de l'astreinte.

Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu. Comme auparavant les propriétaires de bonne foi pourront être exonérés totalement ou partiellement de l'obligation de payer cette astreinte. L'autorité compétente peut, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. Cette exonération pourra être consentie tous les trimestres au moment de la liquidation de l'astreinte et non uniquement lors du dernier trimestre de paiement de l'astreinte, une fois les travaux exécutés.

En matière d'insalubrité réparable, l'astreinte prend fin lorsque le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté et qu'il ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins. La date à prendre en compte est celle à laquelle le bail est effectivement résilié et les occupants ont quitté les lieux. En revanche, si des mesures pour empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation ont été prescrites, l'astreinte court tant qu'elles n'ont pas été réalisées, y compris si les locaux sont vides (ELAN : art. 194, II, 7 / CSP : L.1331-29-1, IV).

Le montant des astreintes prononcées dans le cadre des polices spéciales de l'insalubrité relevant de la compétence du préfet sera versé au budget de l'EPCI s'il est compétent en matière d'habitat et si son président a bénéficié du transfert des polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne. À défaut, ce montant sera versé, comme auparavant, au budget de l'Anah. L'objectif poursuivi est ici d'inciter à un transfert de compétence.

Les modalités de mise en œuvre de l'astreinte sont adaptées lorsqu'elles concernent les parties communes de l'immeuble soumis au statut de la copropriété.

L'arrêté précise qu'à l'expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, les copropriétaires sont redevables du paiement d'une astreinte exigible (ELAN : art. 194, I, 6 / CCH : L.543-1).

Ces nouvelles dispositions sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de la loi.

Transmission des rapports de visite

(ELAN : art. 195 / loi du 12.4.00 : art. 25-1A)

Lorsqu'un citoyen demande à l'administration le déplacement d'un agent pour établir un constat, la visite doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande. Cette obligation s'impose :

- aux maires (ou aux présidents d'EPCI, en cas de transfert de ces polices spéciales) lorsque la demande porte sur une situation qui relève du péril, de la sécurité des équipements communs d'un immeuble collectif ou de celle des ERP ;
- aux préfets (ou aux présidents d'EPCI en cas de délégation de compétence) lorsque la demande relève des polices de l'insalubrité.

Cet article est complété pour préciser que l'agent qui a effectué la visite doit transmettre dans un délai de trois mois son rapport à l'autorité compétente et aux intéressés.

Évacuation des locaux ou installations édifiées sans droit ni titre à Mayotte et en Guyane

(ELAN : art. 197 / loi n° 2011-725 du 23.6.11 : art. 11-1 nouveau)

Cet article entend permettre aux représentants de l'État à Mayotte et en Guyane de procéder aux démolitions de locaux et installations par ensemble homogène d'habitat informel, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir préalablement une ordonnance du juge. Il vise à lutter contre l'expansion des bidonvilles dans ces départements, ce que ne permettent pas les dispositions de la loi du 23 juin 2011 adaptées pour résorber les poches d'habitat informel résiduel (cf. [l'étude d'impact : exposé des motifs](#)).

Sont visés les locaux ou installations édifiés sans droit ni titre qui constituent un habitat informel formant un ensemble homogène sur un ou plusieurs terrains d'assiette. Les préfets pourront ordonner par arrêté

l'évacuation et la démolition si ces bidonvilles présentent des risques graves pour la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir préalablement une ordonnance du juge. L'arrêté doit également prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du bidonville au fur et à mesure de son évacuation.

Contrairement au droit positif, ne seraient requis ni l'existence d'un projet d'aménagement et d'assainissement, ni l'avis du CODERST ni, enfin et surtout, l'ordonnance du juge statuant en la forme des référés.

Pour garantir le droit des occupants, un délai est accordé pour évacuer et démolir les locaux et installations : il ne peut être inférieur à un mois à compter de la notification de l'arrêté et de ses annexes aux occupants et aux propriétaires. Lorsque le propriétaire est non occupant, le délai accordé pour procéder à la démolition est allongé de huit jours à compter de l'évacuation volontaire des lieux.

Un rapport motivé établi par les services chargés de l'hygiène et de la sécurité placés sous l'autorité du préfet et une proposition de relogement ou d'hébergement d'urgence adaptée à chaque occupant sont annexés à l'arrêté.

Dans cette procédure, à défaut de pouvoir identifier les propriétaires, notamment en l'absence de mention au fichier immobilier ou au livre foncier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune et sur la façade des locaux et installations concernés.

Par ailleurs, en vue d'intervenir immédiatement pour démolir les constructions en cours d'édification, une procédure plus courte est mise en place pour interrompre les travaux. Lorsqu'un procès-verbal dressé par un officier de police judiciaire, constate qu'un local ou une installation est en cours d'édification sans droit ni titre dans un secteur d'habitat informel, le préfet peut, par arrêté, ordonner au propriétaire de procéder à sa démolition dans un délai de 24 heures à compter de la notification de l'acte.

L'obligation d'évacuer les lieux et de les démolir résultant des arrêtés ne peuvent faire l'objet d'une exécution d'office ni avant l'expiration des délais accordés pour y procéder volontairement, ni avant que le tribunal administratif n'ait statué, s'il a été saisi, par le propriétaire ou l'occupant concerné, dans les délais d'exécution volontaire, d'un référé administratif (CJA : L.521-1 à L.521-3). L'État supporte les frais liés à l'exécution d'office des mesures prescrites.

Élargissement des possibilités de cessions de parcelles de la zone des 50 pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique

(ELAN : art. 199 / CGPPP : L.5112-4)

Pour mémoire, les 50 pas géométriques correspondent à un statut juridique s'appliquant à des parcelles de terrain situées sur le littoral des

départements ultramarins et appartenant au domaine public maritime.

Ainsi, ces parcelles ne peuvent être vendues par l'État à des particuliers. Toutefois, en Guadeloupe et en Martinique, la cession est possible aux organismes HLM et aux communes pour des aménagements à des fins d'utilité publique, pour les seules parcelles situées dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse.

Cet article autorise la cession gratuite par l'État de terrains du domaine public maritime en Guadeloupe et Martinique, sur propositions des communes à des organismes agréés exerçant les activités en faveur des personnes défavorisées (maîtrise d'ouvrage, ingénierie sociale, financière et technique, ou intermédiation locative et de gestion locative sociale / activités visées à l'article L.365-1 du CCH).

Ces organismes pourraient proposer des logements évolutifs sociaux sur ces espaces souvent de petite dimension, là où les organismes d'habitat social ne se positionnent pas pour y construire (Rapport 630 Sénat).

Habilitation à simplifier par ordonnance les mécanismes de lutte contre l'habitat indigne

(ELAN : art. 198)

Le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnances des mesures pour améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne. Celles-ci doivent intervenir avant le 23 mai 2020 et auront pour objet toute mesure nécessaire afin :

- de simplifier les régimes de police administrative et de les harmoniser, en particulier en vue de faciliter la réalisation des mesures prescrites par l'autorité administrative dans ce cadre. Cette simplification viserait également les dispositions relatives au droit des occupants (hébergement relogement et autres protections), celles relatives à la solidarité entre propriétaires et exploitants successifs de locaux insalubres ou dangereux, et indivisaires et enfin celles relatives à l'astreinte ;
- de permettre la coordination et la mise en cohérence nécessaires pour favoriser la mise en œuvre effective des mesures prescrites par l'autorité administrative ;
- de permettre un meilleur traitement de l'urgence en précisant notamment les pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale en matière de visite des logements et de recouvrement des dépenses engagées pour traiter les situations d'urgence et en articulant la police générale avec les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne ;
- de faciliter l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de la lutte contre l'habitat indigne, en particulier :
 - en modifiant les modalités de transfert aux présidents des EPCI compétents en matière d'habitat des polices utilisées dans la lutte contre l'habitat indigne afin de donner un cadre plus stable à l'exercice de la compétence

transférée et de sécuriser les actes juridiques pris pendant les phases transitoires de transfert de compétences ;

- en favorisant, notamment au travers de mécanismes d'incitation financière, la création par les EPCI à fiscalité propre compétents en matière d'habitat et par la métropole de Lyon, de services mutualisant au niveau intercommunal les moyens de lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux ;
- en modifiant la délégation par le préfet de ses prérogatives en matière de police de santé publique au président de l'EPCI lorsqu'a été créé au niveau intercommunal un service mutualisant les moyens de la lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux ;
- en adaptant les dispositions de l'ordonnance à la situation particulière de la métropole du Grand Paris.

Le projet de loi de ratification sera déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de chaque ordonnance.

Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation

(ELAN : art. 201 / CPCE : L.412-1 et L.412-6)

La loi ALUR a introduit à l'article L.412-6 du Code des procédures civiles d'exécution (CPCE) la possibilité pour les squatteurs entrés par voie de fait dans le domicile d'autrui, de bénéficier de la trêve hivernale, du 1^{er} novembre au 31 mars de chaque année. L'article 201 supprime cette possibilité. À noter que le juge avait déjà la faculté de supprimer ce délai. Concernant les lieux autres que les domiciles tels que les résidences secondaires ou les garages, cet article prévoit que le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice de la trêve hivernale à toute personne dont l'expulsion a été ordonnée.

Par ailleurs, l'article 201 supprime la règle selon laquelle le squatteur ne peut être expulsé qu'à l'issue d'un délai de deux mois à la suite de la délivrance du commandement de quitter les lieux. Aussi, cet article précise pour le parc social, la possibilité pour le juge de réduire ou de supprimer ce délai lorsque le bailleur social a obtenu la résiliation du bail pour trouble de jouissance après un refus ou l'absence de réponse du locataire d'accepter le relogement qui lui a été proposé.

Copropriété (art. 202 à 216)

La loi ELAN modifie certaines règles applicables aux copropriétés et habilite le Gouvernement à prendre deux ordonnances.

La loi du 10 juillet 1965 est largement impactée par la loi ELAN : sept articles sont totalement réécrits ou ajoutés (art. 1-1, 6-2 à 6-4, 17-1 A, 37-1 et 42).

Certaines de ces mesures ouvrent de nouveaux droits aux copropriétaires, comme la possibilité de voter par correspondance ou de participer à l'assemblée générale par visioconférence. D'autres mettent en conformité la loi du 10 juillet 1965 avec la pratique ou opèrent un toilettage rédactionnel.

Pénalités de retard en cas de non-transmission de pièces au conseil syndical

(ELAN : art. 203 / loi du 10.7.65 : art. 21)

Le rôle du conseil syndical dans le fonctionnement de la copropriété a été élargi par le législateur avec notamment la possibilité de convoquer une assemblée générale ou la mise en concurrence obligatoire des contrats du syndic (loi ALUR du 24.3.14, loi du 6.8.15 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques).

L'une de ses prérogatives est de pouvoir prendre connaissance, et d'obtenir copie, de 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 (loi du 10.7.65 : art. 21).

La loi ELAN assortit le défaut de transmission des pièces demandées par les membres du conseil syndical d'une sanction pécuniaire mise à la charge du syndic. Au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande des pénalités par jour de retard seront imputées sur ses honoraires de base mentionnés dans le contrat.

Cette disposition est d'application immédiate mais nécessite la publication du décret précisant le montant minimal de la pénalité.

Affectation du fonds de travaux

(ELAN : art. 204 / loi du 10.7.65 : art. 14-2)

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la mise en place d'un fonds dédié aux travaux est obligatoire dans les copropriétés de plus de dix lots, à destination partielle ou totale d'habitation, sauf lorsqu'un Diagnostic technique global (DTG) fait apparaître qu'aucuns travaux n'est nécessaire dans les dix années à venir (loi du 10.7.65 : art. 14-2).

La loi ELAN précise les modalités d'utilisation du fonds pour les travaux réalisés sur une partie de la copropriété. En effet, une difficulté pratique signalée par les professionnels et les copropriétaires apparaît lorsque le fonds est utilisé pour réaliser des travaux sur une partie commune spéciale (par exemple, la

toiture d'un des bâtiments) : les copropriétaires alimentent le fonds de travaux à hauteur de leurs charges générales mais les cotisations versées ne sont utilisées et réparties qu'entre les copropriétaires concernés par les travaux sur la base des charges spéciales.

La loi ELAN précise désormais que l'affectation du fonds de travaux doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition de ces charges.

La loi ELAN apporte aussi des précisions sur les parties communes spéciales (ELAN : art. 208).

Accès en ligne dématérialisé aux documents de la copropriété

(ELAN : art. 205 / loi du 10.7.65 : art. 18)

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le syndic professionnel doit proposer 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 prise à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965). Cet accès doit être différencié selon le type de documents mis à la disposition des copropriétaires ou des membres du conseil syndical.

La loi ELAN renvoie à un décret le soin de définir une liste minimale des différents documents mis à la disposition des copropriétaires dans l'espace dématérialisé sécurisé. L'entrée en vigueur de cette mesure est conditionnée à la publication de ce décret. La loi supprime également la référence au 1^{er} janvier 2015 dans l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, la mise à disposition d'un espace en ligne sécurisée étant applicable.

Précisions sur la consistance du lot de copropriété

(ELAN : art. 206 / loi du 10.7.65 : art. 1^{er})

Le régime de la copropriété s'applique à « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ».

La loi ELAN opère une réorganisation du contenu de cet article et apporte des précisions sur les notions de lot de copropriété et de lot transitoire.

Tous les règlements de copropriété devront être conformes au nouvel article 1^{er} issu de la loi ELAN avant le 23 novembre 2021.

Définition du lot de copropriété

Une définition légale de la notion de « lot de copropriété » est ajoutée à l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965. Il est défini comme comportant « obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables ».

Le caractère indissociable des parties communes et privatives est désormais affirmé.

Jusqu'alors l'indissociabilité des parties privatives et de la quote-part de parties communes résultait de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965 et de la

jurisprudence qui, pour retenir la qualification de copropriété, s'assurait d'être en présence de lots de copropriété avec une partie privative et une quote-part de parties communes (Cass. Civ III : 17.9.13).

Par ailleurs, la référence « aux parties privatives et à une quote-part de parties communes » qui figurait à l'article 1^{er} pour définir le champ d'application de la copropriété, est déplacée pour clarifier sa rédaction et caractériser le « lot de copropriété ».

Définition du lot transitoire

Le « lot transitoire » est désormais défini par la loi du 10 juillet 1965 (art. 1^{er}).

La pratique des lots transitoires s'est développée dans les programmes immobiliers construits par tranches dans lesquels la construction de tous les lots s'étale sur une longue période. Dans ces copropriétés, coexistent des lots achevés et d'autres non encore construits, demeurant la propriété d'un promoteur le plus souvent.

Contrairement au propriétaire d'un lot de copropriété, qui par principe possède un bien bâti matériellement identifiable, le propriétaire d'un lot transitoire détient la possibilité de construire un ou plusieurs bâtiments sur sol commun d'une copropriété.

Le lot transitoire est assimilé à un véritable lot de copropriété par la jurisprudence, sa partie privative étant constituée du droit à construire un ou plusieurs bâtiments (Cass. Civ. III : 18.9.13).

Comme tout copropriétaire, celui qui possède un lot transitoire est tenu de participer aux charges de conservation et d'entretien et d'administration de l'immeuble.

La loi ELAN reprend cette définition pour l'intégrer à la loi du 10 juillet 1965 : un lot transitoire est « formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante ».

La loi renvoie au règlement de copropriété le soin de créer et de définir le contenu des lots transitoires. La mise en conformité des règlements de copropriété doit intervenir au plus tard le 23 novembre 2021.

À cette fin et si nécessaire, le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de trois ans, la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Application du régime de la copropriété aux nouvelles copropriétés

(ELAN : art. 207 / loi du 10.7.65 : art. 1-1)

Un nouvel article 1-1 est inséré à la loi du 10 juillet 1965 pour les copropriétés nouvellement créées à la suite de la construction d'un immeuble neuf ou de la mise en copropriété d'un immeuble existant.

Cet ajout a pour objet de préciser le moment où les règles de la copropriété s'appliquent à ces immeubles. La jurisprudence, ayant déjà eu l'occasion de trancher la question pour la mise en copropriété d'un immeuble existant, applique le régime de la copropriété à partir de la vente du premier logement d'un immeuble divisé en lots. Cette solution résulte de l'application de la loi du 10 juillet 1965 (art. 1^{er}) puisque le syndicat de copropriété ne naît qu'en présence de plusieurs propriétaires au sein d'un immeuble bâti et divisé en lots.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble à construire dans le cadre d'une VEFA par exemple, le régime de la copropriété s'applique une fois l'immeuble bâti (Cass. Civ. III : 15.12.65). La loi ELAN reprend également cette solution : « pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot. »

Enfin, la loi ELAN ajoute une dernière précision quant à l'inapplicabilité automatique du régime de la copropriété aux immeubles simplement immatriculés auprès du registre national des copropriétés ([en savoir plus sur le RNC](#)). L'immatriculation d'un immeuble au registre ne permet pas, à elle seule, de le qualifier de copropriété.

Parties communes de la copropriété

(ELAN : art. 208 / loi du 10.7.65 : art. 3 et art. 37-1, art. 209 / loi du 10.7.65 : art. 6-2 à 6-4 nouveaux)

Elargissement de la présomption de parties communes et de droits accessoires (ELAN : art. 208 / loi du 10.7.65 : art. 3)

Le règlement de la copropriété définit les parties de bâtiments ou de terrain affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certains, appelés aussi « parties communes ». Pour qualifier une partie de « commune » et pour en déduire que son entretien relève de l'accord de tous les copropriétaires réunis en assemblée générale, le règlement de la copropriété doit être consulté. En l'absence de précision ou lorsque les clauses du règlement sont en contradiction avec d'autres documents (état descriptif de division, acte authentique de vente, ...), il faut se reporter à l'article 3 de la loi de 1965 qui énumère les parties de la copropriété considérées être des parties communes comme le sol, les cours, le gros œuvre, les locaux communs, (...) et certains droits qui découlent de l'existence de ces parties communes (droit de surélever, droit de construire, de mitoyenneté...).

La loi ELAN élargit le champ des parties d'immeubles présumées être communes à « tout élément incorporé dans les parties communes » et aux droits qui y sont rattachés comme le « droit d'affichage sur les parties communes » et le « droit de construire afférent aux parties communes ».

Ces ajouts ont pour objet de mettre en conformité la loi avec la jurisprudence. Il a, en effet, été admis que tous les éléments qui font corps avec le gros œuvre comme les solives (Cass. Civ III : 2.12.14), les barres

d'appui ou les garde-corps (Cass. Civ III : 13.9.10) étaient des parties communes à la copropriété. La jurisprudence qualifie, par ailleurs, de droits accessoires aux parties communes, le droit d'affichage (CA de Paris du 22.12.81) et le droit de construire (Cass. Civ. III : 10.1.01).

Renforcement de la protection des droits accessoires (ELAN : art. 208 / loi du 10.7.65 : art. 37-1)

Tous les droits accessoires aux parties communes peuvent être cédés par le syndicat à un copropriétaire ou à un tiers à condition d'être exercés dans les dix ans qui suivent la conclusion de la convention de cession (loi du 10.7.65 : art. 37). Cette faculté ne concerne pas le droit de mitoyenneté qui ne peut faire l'objet d'une cession.

La loi ELAN crée trois nouvelles exceptions pour « les droits de construire, d'affouiller et de surélever » sur des parties communes, qui désormais ne peuvent plus être cédés à un propriétaire ou à un tiers. Cependant ces droits peuvent constituer la partie privative d'un lot transitoire (loi du 10.7.65 : art. 37-1).

La loi ELAN maintient toutefois la validité des conventions portant sur un droit de construire, d'affouiller ou de surélever conclus avant le 25 novembre 2018.

Cette disposition est d'application immédiate.

Ajouts de définitions légales des parties communes spéciales et des parties à jouissance privative (ELAN : art. 209 / loi du 10.7.65 : art. 6-2 à 6-4 nouveaux)

Trois nouveaux articles sont insérés dans la loi du 10 juillet 1965 pour définir les parties communes spéciales et celles à jouissance privative (ou à usage privatif). Ces définitions sont alignées sur celles de la jurisprudence.

La loi ELAN précise également que l'existence de parties communes spéciales et à jouissance privative est subordonnée à la mention expresse dans le règlement de copropriété (loi du 10.7.65 : art. 6-4).

Une mise en conformité des règlements de copropriété avec ces nouvelles dispositions de la loi ELAN doit être faite au plus tard le 23 novembre 2021. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (majorité de l'article 24 de la loi du 10.7.65).

■ Parties communes spéciales (loi du 10.7.65 : art. 6-2 et 6-4)

La loi de 1965 définit les parties communes comme les parties qui font « l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement » (art. 4). Bien que cette définition permette d'en déduire la possibilité de créer des parties communes à certains copropriétaires (comme par exemple le local vélo situé dans l'un des bâtiments d'une copropriété), aucune disposition

spécifique dans la loi du 10 juillet 1965 n'éclaire le régime juridique qui leur est applicable.

La jurisprudence admet leur existence depuis longtemps (Cass. Civ III : 6.11.69) et reconnaît par ailleurs la nécessité de répartir les dépenses de conservation, d'entretien ou de fonctionnement entre les copropriétaires qui bénéficient de la partie commune au titre des charges spéciales (Cass. Civ III : 3.6.09).

La loi ELAN introduit des dispositions dans la loi afin de s'aligner sur la pratique et la jurisprudence. Un article 6-3 dédié aux parties communes spéciales est ajouté dans la loi du 10 juillet 1965, il comporte :

- une définition légale : les parties communes spéciales sont « celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires » et qui sont « la propriété indivise de ces derniers » ;
- l'existence de charges spéciales : la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles ;
- des règles spécifiques de vote en assemblée générale : les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

■ Parties communes à jouissance privative (loi du 10.7.65 : art. 6-3 et 6-4)

Les copropriétaires peuvent bénéficier de la jouissance exclusive d'une partie commune (jardin, terrasse, ...), cette possibilité ayant été reconnue par la jurisprudence en l'absence de disposition légale.

La loi ELAN prévoit que les parties communes à jouissance privative sont définies comme « les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot ». Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 6-3).

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Exigibilité anticipée en cas d'impayés d'une somme à la copropriété

(ELAN : art. 210 / loi du 10.7.65 : art. 19-2)

Le mécanisme de l'exigibilité anticipée est modifié dans l'objectif d'en améliorer l'efficacité. Ainsi, désormais, au même titre que l'impayé de charges de copropriété, le non-versement d'un appel de charges pour des travaux non compris dans le budget prévisionnel (cf. liste : décret du 17.3.67 : art. 44) rend immédiatement exigible, toutes les sommes à verser au syndicat comme les cotisations du fonds de travaux ou les sommes restant dues au titre des exercices précédents après approbation des comptes.

Une mise en demeure restée infructueuse pendant 30 jours est toujours nécessaire mais la loi ELAN ne fait plus courir ce délai à compter du lendemain du jour de

la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Par ailleurs, désormais avant de recourir à la voie judiciaire pour obtenir la condamnation du copropriétaire à payer les sommes dues, il est nécessaire de faire constater, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires, du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire (auparavant, ce constat portait sur le vote du budget prévisionnel et sur la déchéance du terme).

La décision de condamner le copropriétaire concerné au paiement de la dette relève toujours de la compétence du président du Tribunal de grande instance (TGI) statuant comme en matière de référé, mais sa décision n'est plus assortie d'exécution provisoire de plein droit (cela relève de son pouvoir souverain d'appréciation).

Assemblée générale

(ELAN : art. 211 / loi du 10.7.65 : art. 22, 17-1 A, art. 213 / loi du 10.7.65 : art. 42)

Plusieurs mesures de la loi ELAN concernent les règles de représentation, de vote et de contestation des décisions d'assemblée générale.

Mandat en assemblée générale (ELAN : art. 211 / loi du 10.7.65 : art. 22)

La loi ELAN complète les dispositions sur la représentation des copropriétaires en assemblée générale de copropriété.

Chaque personne qui reçoit délégation de vote est désormais autorisée à en avoir trois dans la limite de 10 % des voix du syndicat (contre 5 % auparavant).

De plus, le droit de recevoir un mandat de vote est ouvert à chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot. Ces derniers peuvent désormais recevoir personnellement des délégations de vote.

Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.

Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Enfin, la liste des personnes en lien avec le syndic et qui ne peuvent pas recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire ou présider l'assemblée générale est complétée. Sont désormais également concernés :

- le concubin du syndic (au même titre que son conjoint ou que le partenaire lié par un PACS) ;
- les ascendants et descendants du syndic (petits-enfants, enfants, parents, grands-parents, ...), la détention d'un lot au sein de la copropriété n'étant plus exigée ;
- les préposés du syndic (et non plus seulement les salariés) ainsi que leur conjoint, partenaire lié à eux par un PACS, concubin, et leurs ascendants et descendants.

Participation à l'assemblée générale et vote par correspondance ou visioconférence (ELAN : art. 211 / loi du 10.7.65 : art. 17-1 A)

La loi ELAN consacre la possibilité d'assister à l'assemblée générale autrement qu'en se rendant physiquement à la réunion. Les copropriétaires disposent désormais de la possibilité d'y participer par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

La loi ouvre également la possibilité de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Elle précise par ailleurs que les réponses des copropriétaires qui n'auraient aucun sens précis de vote ou qui exprimeraient une abstention seront considérées comme des votes défavorables tout comme les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, auraient évolué de manière substantielle.

L'entrée en vigueur de ces mesures nécessite la publication d'un décret pour définir le contenu du formulaire de vote par correspondance, les conditions d'identification des copropriétaires et les modalités de remise au syndic.

Unification des majorités pour le vote de travaux d'économie d'énergie (ELAN : art. 212 / loi du 10.7.65 : art. 24, II, f et art. 25, f)

La loi ELAN simplifie le vote de travaux d'économies d'énergie avec la suppression, dans l'article 24, des opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique. Désormais, ce type de travaux, sauf lorsque leur réalisation est rendue obligatoire en vertu de dispositions législatives ou réglementaires, est décidé à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette mesure a pour objet d'unifier les majorités requises au vote de travaux de rénovation énergétique en copropriété, avec le recours à la seule majorité de l'article 25.

Réduction du délai de notification du procès-verbal d'assemblée générale (ELAN : art. 213 / loi du 10.7.65 : art. 42)

Désormais, le procès-verbal d'assemblée générale est notifié aux copropriétaires opposants ou défaillants dans le mois qui suit la tenue de l'assemblée générale (contre deux mois auparavant).

Recours en justice du syndicat et des copropriétaires

(ELAN : art. 213 / loi du 10.7.65 : art. 42)

Le régime des actions personnelles en copropriété est unifié sur celui du Code civil (art. 2224). Ainsi, le syndicat et les copropriétaires disposent d'un délai de cinq ans (contre dix auparavant), à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit, pour agir en justice. Ce délai de prescription concerne les actions personnelles qui ont pour objet par exemple de

constater un non-respect du règlement de copropriété ou une violation des conditions d'utilisation d'une partie privative ou d'une partie commune.

Bail réel solidaire et droit de vote en assemblée de copropriété

(ELAN : art. 214 / CCH : L.255-7-1)

L'article 214 de la loi ELAN insère l'article L.255-7-1 au CCH pour préciser les règles applicables à la copropriété en cas de signature d'un BRS. Ainsi, la signature d'un BRS est assimilée à une mutation et le preneur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Le preneur dispose donc du droit de vote en assemblée générale des copropriétaires sauf pour les décisions relatives :

- aux actes d'acquisition immobilière et de disposition sur les parties communes (loi du 10.7.65 : art. 25 d et 26 a) ;
- aux travaux comportant transformation, addition ou amélioration (loi du 10.7.65 : art. 25, n) ;
- aux modifications ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes (loi du 10.7.65 : art. 26, b) ;
- aux modifications du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne les spécificités du BRS.

Par ailleurs, le bailleur exerce les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote.

Enfin, chacune des deux parties peut assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.

Habilitation à légiférer par voie d'ordonnance

(ELAN : art. 215)

La loi ELAN autorise le Gouvernement à prendre deux ordonnances en matière de copropriété des immeubles bâtis.

Les ordonnances sont attendues au plus tard le 23 novembre 2020 pour codifier les dispositions sur la copropriété et du 23 novembre 2019 pour améliorer à partir du 1^{er} juin 2020 le fonctionnement du droit de la copropriété. Pour chacune de ces ordonnances, le projet de ratification doit être déposé au plus tard dans les trois mois qui suivent leur publication (ELAN : art. 60).

Codification des dispositions sur la copropriété par voie d'ordonnance (ELAN : art. 215, I et III)

Le Gouvernement est autorisé à créer un Code relatif à la copropriété des immeubles bâtis avec l'objectif de regrouper et d'organiser les règles du droit de la copropriété par ordonnances. Des modifications de la partie législative sont également possibles « pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes ainsi rassemblés, harmoniser l'état du droit, remédier aux éventuelles

erreurs et abroger les dispositions devenues sans objet. »

Modification du régime de la copropriété par voie d'ordonnance à partir du 1^{er} juin 2020 (ELAN : art. 215, II et III)

La loi ELAN habilite le Gouvernement à prendre une ordonnance pour améliorer la gestion des immeubles et prévenir les contentieux en matière de copropriété. L'objectif est de redéfinir le champ d'application du régime de la copropriété et d'adapter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de leur taille.

L'ordonnance est également destinée à modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés. Cette ordonnance permettra de clarifier, de moderniser et d'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 syndicat des copropriétaires (ELAN : art. 216 / CCH : L.255-7)

L'article L.255-7 du CCH est complété pour préciser le régime des copropriétés dans lesquels l'ensemble des logements ou à défaut l'ensemble des logements d'un volume distinct font l'objet de BRS auprès d'un même OFS. Ainsi, les titulaires de ces BRS confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui lui sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Par ailleurs, le règlement de copropriété peut également prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic (CCH : L.255-8).

Faciliter et améliorer le traitement des copropriétés dégradées

(ELAN : art. 202 / CCH : L.321-1, L.441-1)

Tirant les conséquences des premières années de mise en œuvre des dispositions créées ou réformées par la loi ALUR, pour prévenir la dégradation des copropriétés et pour apporter de nouvelles solutions aux difficultés de ces copropriétés, la loi introduit plusieurs modifications législatives notamment pour améliorer la procédure en matière de carence et d'Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

Soutien financier de l'Anah (CCH : L.321-1)

L'Anah participe aux actions de prévention et de traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté. La loi ELAN facilite son soutien financier à des opérations de résorption des copropriétés dont l'état de carence a été déclaré.

Relogement des occupants des copropriétés en difficulté

Une des principales difficultés opérationnelles rencontrées dans le traitement de ces copropriétés tient à la situation des occupants dont la santé et la sécurité sont souvent menacées dans ces immeubles en mauvais état. De surcroît, il s'agit souvent de ménages en grande difficulté face à des propriétaires indécis.

Afin de favoriser le relogement rapide des occupants et faire cesser des situations de sur occupation notamment, la loi prévoit deux dispositions sur le relogement.

Relogement dans le parc social (CCH : L.441-1)

Depuis la loi Égalité et Citoyenneté, la liste des ménages prioritaires pour l'attribution d'un logement social est modifiée. De plus, dans un objectif de mixité sociale, sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH (CCH : L.302-1, IV, der. al.) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, de la commune de Paris et des Établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV, sont consacrées aux demandeurs du 1^{er} quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

L'article L.441-1 est complété pour prendre en compte les ménages habitants dans des logements entrant dans le périmètre d'une ORCOD parmi les ménages à qui sont réservés 25 % des attributions de logements hors QPV.

Pouvoir de désignation pour le relogement dans les ORCOD (CCH : L.741-1)

Afin de faciliter le relogement dans les ORCOD qui ne sont pas d'intérêt national, la loi permet au maire et au président de l'EPCI de recourir à leur pouvoir de désignation pour le relogement des ménages en copropriétés dégradées. Actuellement, cette possibilité n'est ouverte que dans les ORCOD-IN.

Mise en place d'une ORCOD-IN : allègement des critères (CCH : L.741-2)

La mise en place d'une ORCOD-IN est aujourd'hui conditionnée à l'existence d'une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde. Ce critère est supprimé afin de permettre le recours à l'ORCOD-IN sur plusieurs sites repérés pour connaître un niveau de difficultés très élevé.

Prise de possession accélérée des logements dans les ORCOD-IN (CPE : L.522-1)

L'article L.522-1 du Code de l'expropriation est modifié pour introduire une procédure de prise de possession anticipée et accélérée pour les bâtiments dégradés situés dans les ORCOD-IN.

En effet, il est constaté dans ces opérations que le niveau de dégradation des immeubles peut être plus ou moins avancé. À la suite de l'arrêté de déclaration

d'utilité publique, les délais sont encore longs avant l'obtention de l'ordonnance d'expropriation qui entraîne le transfert de propriété et de jouissance. Durant cette période, qui peut largement couvrir une année, les problèmes de gestion et de sécurité s'amplifient et détériorent les conditions de vie.

La mesure adoptée vise à permettre d'engager au plus vite le relogement des occupants des immeubles voués à la démolition en autorisant la prise de possession immédiate du ou des immeubles dégradés par le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique. Compte tenu du caractère exorbitant de cette autorisation, elle sera obtenue par décret pris sur l'avis conforme du Conseil d'État, et assortie de deux conditions : l'existence de risques sérieux pour la sécurité des occupants rendant nécessaire la prise de possession anticipée, et l'existence d'un projet de plan de relogement des occupants.

Modification de la procédure de carence (CCH : L.615-6)

La procédure de carence permet, après une expertise diligentée par le Tribunal de grande instance (TGI), de faire constater par ce même tribunal, l'incapacité d'un syndicat de copropriétaires à pourvoir à la conservation de l'immeuble et d'engager une

procédure d'expropriation à l'encontre des différents copropriétaires.

Actuellement, la procédure de carence peut être lancée en saisissant le juge comme en matière de référé ou sur requête. La saisine « sur requête » est supprimée, ce qui permet de sécuriser la procédure et de disposer à son issue, d'un jugement au fond dont les délais et conditions de recours sont encadrés.

La liste des personnes à qui sont notifiées les conclusions de l'expertise et la décision qui l'ordonne est élargie aux copropriétaires.

Complément à la définition des opérations de restauration immobilière (CU : L.313-4)

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Cette définition est complétée pour préciser qu'elles consistent également en des opérations d'amélioration de l'habitat comprenant l'aménagement y compris par démolition d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie.



Numérisation du secteur du logement (art. 217, 218)

Modalités du bail numérique

(ELAN : art. 217)

L'article 217 de la loi ELAN habilite le Gouvernement à créer par voie d'ordonnance un régime d'agrément des prestataires pour assister les propriétaires et les locataires à établir des baux conformes à la loi du 6 juillet 1989 par le biais d'outils numériques. Par ailleurs, ledit régime doit permettre la transmission automatique des données relatives à ces contrats de location dans le but d'améliorer la connaissance du parc locatif privé.

En outre, le Gouvernement devra fixer les obligations et les modalités de transmission à l'État et à l'ANIL des données précitées des contrats de location y compris ceux en cours d'exécution à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance. Il devra aussi définir les sanctions en cas de non-respect des obligations de transmission, déterminer les modalités de conservation et d'utilisation de ces données et

préciser les conditions de la mise à disposition du public des résultats des traitements effectués sur ces données.

La loi ELAN laisse au Gouvernement un délai de 18 mois à compter de sa promulgation pour élaborer ces mesures. Un projet de loi de ratification devra ensuite être déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Transmission des annexes au contrat de location par la voie dématérialisée

(ELAN : art. 218 / loi du 6.7.89 : art. 3 et art. 3-3)

L'article 218 de la loi ELAN permet au bailleur de transmettre par voie dématérialisée le dossier de diagnostic technique ainsi que, le cas échéant, les extraits du règlement de copropriété au locataire, sauf opposition explicite.



Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité (art. 228)

Désignation obligatoire d'un opérateur de fibre optique

(ELAN : art. 228 / loi du 10.7.65 : art. 24-2)

La loi ELAN comporte des mesures visant à renforcer le fibrage optique des immeubles et simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique à très haute capacité (chapitre VI du titre IV relatif à l'amélioration du cadre de vie). L'une d'elles concerne les copropriétés et complète le dispositif incitatif au fibrage des immeubles qui figure dans la loi du 10 juillet 1965 (art. 24-2).

Plusieurs lois (loi du 4.8.08 de modernisation de l'économie, ordonnance du 12.3.14 relative à l'économie numérique, loi ALUR, loi du 6.8.15 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et loi du 7.10.16 pour une République numérique) ont, en effet, successivement conduit à

faciliter l'accès à la fibre optique dans les immeubles en copropriété.

Le dernier ajout législatif opéré par la loi pour une République numérique (cf. [Analyse juridique n° 2016-18](#)) met à la charge des syndics l'obligation de soumettre au vote des copropriétaires la proposition d'un opérateur lorsque l'immeuble est raccordé à la fibre optique, avec l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale d'un point spécifique (loi du 10.7.65 : art. 24-2 modifié par la loi du 7.10.16).

La loi ELAN ajoute une précision en encadrant dans le temps la réalisation de cette obligation : la désignation d'un opérateur doit être décidée par l'assemblée générale dans l'année qui suit la réception d'une offre de fibrage par le syndic.

Le vote doit intervenir à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 en l'absence de précision.

Sommaire

INTRODUCTION2

TITRE I – CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER.....3

Mise en place du contrat de projet partenarial d'aménagement et des grandes opérations d'urbanisme	3
Affirmation du rôle du paysagiste concepteur	4
Extension du champ d'application du permis d'innover aux Grandes opérations d'urbanisme	4
Participation du public : simplification des procédures	4
Concertation préalable conjointe aux projets de travaux et d'aménagement et à la création de la ZAC	4
Opérations d'aménagement : simplification des procédures	5
Précisions sur le bail réel solidaire	6
Déclaration d'utilité publique intéressant plusieurs maîtres d'ouvrages publics	6
Opérations d'aménagement d'intérêt communautaire relevant des communautés d'agglomération	6
Vente de foncier public	7
Encourager la transformation de bureaux en logements	7
Occupation temporaire de locaux vacants	7
Introduction de la catégorie d'immeuble de moyenne hauteur	7
Légalité des autorisations de construire d'immeuble d'habitation comportant des duplex ou triplex au dernier étage	8
Réquisitions de logements avec attributaire	8
Réquisitions de logements sans attributaire	8
Sécurisation de la remise en vigueur des POS lors de l'annulation ou de déclaration d'illégalité du document d'urbanisme	8
Délai limite pour la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement de développement durable des PLUi	9
Date de prise en compte de la consommation d'espace pour l'élaboration des SCoT et des PLU	9
Intégration de l'objectif de la lutte contre l'étalement urbain dans le droit de l'urbanisme	9
Construction d'annexe en secteur non constructible de la carte communale	9
Définition des critères des STECAL	9
Ouverture des droits à construire dans les dents creuses des territoires soumis à la loi Littoral	9
Précisions relatives à l'implantation d'aménagements légers dans les espaces remarquables	10
Simplification de la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme	10
Cahier des charges des lotissements et restriction du droit de construire	11
Report des dispositions liées au volet foncier pour les PLUi valant PLH	11
Architecte des bâtiments de France et procédure de lutte contre l'habitat indigne	11
Limitation des pièces nécessaires à la constitution du dossier d'autorisation d'urbanisme	12
Coexistence de plusieurs demandes de permis de construire sur un terrain	12
Sursis à statuer et certificat d'urbanisme	12
Dérogation aux règles de construction pour l'état provisoire du projet	12
Dématérialisation des demandes d'autorisations d'urbanisme et transmission des données	13
Accessibilité et adaptation des logements	13
Adaptation par ordonnance du régime du CCMI avec fourniture de plan aux constructions préfabriquées	14
Études de sol	14
Insertion de l'objectif d'amélioration énergétique de l'habitat existant dans la politique d'aide au logement	16
Individualisation des frais de chauffage	16
Pouvoir du préfet dans le cadre d'un plan de protection de l'atmosphère	16
VEFA : modalités de mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement et vente de logements prêts à finir	16
Contrôles administratifs des normes d'urbanisme et de construction	17
Protection de l'acquéreur immobilier non professionnel	17
Lotissement et délai de rétractation	18
Modification du contentieux de l'urbanisme	18

TITRE II – ÉVOLUTION DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL	20
HLM : restructuration du secteur social.....	20
Dissolution des organismes HLM ou retrait d'agrément des SEM	20
Regroupement des bailleurs sociaux : appartenance obligatoire à un groupe pour les organismes d'HLM et les SEM.....	20
Société de coordination.....	21
Acquisitions et cessions immobilières.....	22
Autres dispositions	22
Conventions d'utilité sociale (CUS).....	24
Report de la date de conclusion des CUS de seconde génération	24
Habilitation par ordonnance	24
Suppression du droit de préemption pour les logements PSLA	29
ANRU : nouvelles règles de composition et de gestion	29
Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété	29
Renforcement du rôle de l'Union d'économie sociale pour l'accès à la propriété.....	29
Vente de logements occupés par l'association Foncière Logement.....	30
Vente de logements-foyers HLM à des investisseurs.....	30
Contrôle des organismes de logement social par l'ANCOLS	30
Ratification des ordonnances relatives à Action Logement	30
Codification des aides personnelles au logement.....	30
Ouverture des allocations de logement à Saint-Pierre-et-Miquelon	31
TITRE III – REpondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale	32
Mesures visant à favoriser la mobilité dans le parc privé et le parc social.....	32
Création du bail « mobilité ».....	32
Commission d'attribution des logements	32
Accueil des jeunes de moins de trente ans dans le parc social	33
Détermination des personnes vivant au foyer.....	33
Plan partenarial de gestion de la demande de logement social	33
Cotation de la demande de logement social	34
Simplification des procédures d'attribution des logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville	34
Individualisation des ressources pour l'instruction de la demande de logement social.....	34
Gestion en flux des contingents du logement social	34
Personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social	35
Objectifs de mixité sociale dans l'attribution de logements sociaux	35
Protection des données personnelles et SNE	35
Mesures visant à favoriser la mixité sociale.....	36
Mixité sociale : aides personnelles au logement en cas de sous-location	36
Cohabitation intergénérationnelle solidaire	36
Accueil et hébergement des personnes défavorisées	36
Organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires, catégorie de logements-foyers	37
Suppression de l'autorisation de réaliser des travaux ayant pour objet la perte de la qualité d'ERP	37
Colocation dans le parc social	37
Habitat inclusif	37
SRU : nouvelles règles relatives au quota minimum de logements sociaux des communes.....	38
Prévention des expulsions	39
Amélioration de la coordination entre la procédure judiciaire en résiliation de bail et la procédure de surendettement	39
Diagnostic social et financier.....	41
Saisine de la CCAPEX	42
Protocole de cohésion sociale	42
Les mentions obligatoires du commandement de payer	42
Rapports locatifs et production de logements intermédiaires	43
Conditions de transfert du bail dans le parc social	43
Enquête relative au supplément de loyer de solidarité	43
Assouplissement du formalisme de l'acte de cautionnement	43

Fin de la solidarité en cas de violences conjugales	43
Extension de l'action de groupe à la location d'un bien immobilier	43
Agrément des observatoires locaux des loyers facilité	44
Dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers	44
Règles de décence applicables à la colocation à baux multiples et aux hôtels meublés	44
Un critère supplémentaire à la définition du logement décent	45
Changement irrégulier d'usage de locaux d'habitation	45
Cadre renforcé des locations meublées de tourisme	45
Précision sur le régime temporaire de changement d'usage	46
Logements intermédiaires	46
Logement des travailleurs saisonniers en commune touristique	47
Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières	47
Suppression des délais de préavis dérogatoires dans le parc social	47
Suppression de la garantie universelle des loyers	47
Protection des titres d'agent immobilier, d'administrateur de biens et de syndic de copropriété	47

TITRE IV – AMELIORER LE CADRE DE VIE48

Contractualiser la revitalisation des centres villes	48
Absence d'obligation de création d'aire de stationnement en secteurs urbanisés des zones tendues	48
Extension de « Louer abordable » en zone C	48
Colonnes montantes	48
Règles de performance environnementale du bâtiment, qualité sanitaire et confort d'usage du logement	49
Adaptation du droit de la construction à la lutte contre le changement climatique	49
Valeur informative du diagnostic de performance énergétique	49
Carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien	50
PLH et performance énergétique des bâtiments	50
Présomption de revenus à l'encontre des marchands de sommeil	50
Division par lots	50
Plan local de lutte contre l'habitat indigne en Outre-Mer	51
Permis de louer	51
Peines complémentaires d'interdiction d'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation	51
Peines complémentaires de confiscation et d'interdiction d'achat à l'encontre des marchands de sommeil rendues obligatoires	51
Interdiction d'enchérir lors d'une vente par adjudication	52
Travaux de mise en conformité avec la décence réalisés d'office/ Non versement des allocations de logement conservées	52
Obligations déclaratives des syndics de copropriété et des agents immobiliers	52
Généralisation et application systématique de l'astreinte administrative	52
Transmission des rapports de visite	53
Évacuation des locaux ou installations édifiées sans droit ni titre à Mayotte et en Guyane	53
Élargissement des possibilités de cessions de parcelles de la zone des 50 pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique	54
Habilitation à simplifier par ordonnance les mécanismes de lutte contre l'habitat indigne	54
Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation	55

Copropriété.....55

Pénalités de retard en cas de non-transmission de pièces au conseil syndical	55
Affectation du fonds de travaux	55
Accès en ligne dématérialisé aux documents de la copropriété	56
Précisions sur la consistance du lot de copropriété	56
Application du régime de la copropriété aux nouvelles copropriétés	56
Parties communes de la copropriété	57
Élargissement de la présomption de parties communes et de droits accessoires	57
Exigibilité anticipée en cas d'impayés d'une somme à la copropriété	58
Assemblée générale	58
Recours en justice du syndicat et des copropriétaires	59
Bail réel solidaire et droit de vote en assemblée de copropriété	59
Habilitation à légiférer par voie d'ordonnance	59
Bail réel solidaire et syndicat des copropriétaires	60
Faciliter et améliorer le traitement des copropriétés dégradées	60

Numérisation du secteur du logement	61
Modalités du bail numérique	61
Transmission des annexes au contrat de location par la voie dématérialisée	61
Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité	62
Désignation obligatoire d'un opérateur de fibre optique	62
DECISION DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL	67

Décision du Conseil constitutionnel

Le Conseil constitutionnel a rendu [sa décision](#) sur la loi ELAN le 15 novembre 2018.

Pour non-respect de la procédure législative, sont jugées non conformes les dispositions suivantes relatives :

- aux règlements locaux de publicité (art. 52 et 53) ;
- aux obligations d'assurance en matière de construction (art. 66) ;
- à l'observatoire des diagnostics immobiliers (art. 72) ;
- à l'extension des compétences du centre scientifique et technique du bâtiment (art. 73) ;
- aux marchés privés de bâtiment portant sur des travaux et prestations de service réalisés en cotraitance (art. 76) ;
- à l'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 (art. 91) ;
- aux règles de participation des départements au capital de sociétés d'économie mixte locales (art. 101) ;
- aux conditions dans lesquelles une société civile immobilière familiale peut donner congé à son locataire (art. 108) ;
- aux renforcements des sanctions en matière d'occupation des espaces communs des immeubles et à la résolution du bail en cas de condamnation du locataire pour trafic de stupéfiants (art. 121) ;
- à l'accès des huissiers de justice d'accéder aux boîtes aux lettres dans les immeubles d'habitation (art. 123) ;
- à la notification au syndic par le bailleur des coordonnées de son locataire (art. 135) ;
- à l'autorisation permanente d'accès aux parties communes des immeubles d'habitation des agents assermentés du service municipal ou départemental du logement (art. 144) ;
- à l'exemption des propriétaires pratiquant la location saisonnière de fournir certains diagnostics techniques (art. 147) ;
- à l'accès des services statistiques publics aux parties communes des immeubles d'habitation (art. 152) ;
- à la révision quinquennale de la liste des charges récupérables par le bailleur auprès de son locataire (art. 155) ;

- aux « pré-enseignes » pour la vente de produits du terroir dans les restaurants (art. 161) ;
- à la prolongation de l'expérimentation en matière de tarification sociale de l'eau (art. 184) ;
- à l'interdiction de 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 (art. 200).

La disposition imposant au pouvoir réglementaire de prendre dans un délai préfix un décret relatif à certaines prescriptions relevant du règlement sanitaire départemental est jugée contraire au principe de la séparation des pouvoirs (art. 196).

Sont conformes à la Constitution :

- 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 concernant l'application de la loi Littoral (ELAN : art. 42) ;
- le premier alinéa de l'article L.121-10 du même code relatif aux autorisations de certaines constructions ou installations en discontinuité avec l'urbanisation (ELAN : art. 43) ;
- le premier alinéa de l'article L.121-24 du même code permettant l'implantation d'aménagements légers dans les espaces remarquables ou caractéristiques et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (ELAN : art. 45) ;
- le paragraphe II bis de l'article L.4424-12 du code général des collectivités territoriales permettant 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 ne sont pas applicables (ELAN : art. 45) ;
- 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 CCH permettant un assouplissement des normes d'accessibilité dans la construction des bâtiments d'habitation collectifs (ELAN : art. 64).

Date de publication : 26 novembre 2018

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Sophie Colin, Clément Degeeter, Nicole Maury,
Louis du Merle, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Hilda Schmit,
Christophe Trinh

Avec la collaboration de : Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Laura
Delorme, Amina Oumarou Ibrahim, Clément Pavard, Mélanie Sène

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard