



14 Janvier 2019

DGALN/DHUP

#LoiElan

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique





Le projet de loi : un constat partagé

- Construire du logement est un processus long et complexe
- Le logement dans les grands centres urbains est rare et cher, et les ménages, notamment les plus défavorisés, peinent à trouver un logement abordable
- L'absence de mobilité dans le logement pénalise la mobilité pour l'emploi
- Les fractures territoriales persistent, notamment dans les quartiers prioritaires de la ville, les territoires ruraux et les villes moyennes, qui doivent relever le défi de la revitalisation, tant sur les logements que sur les commerces.



Objectifs du projet de loi

**Deux objectifs fondamentaux :
libérer la construction
et protéger les plus fragiles**

- D'une part, créer de nouvelles opportunités, lever les verrous de l'activité dans la construction et la rénovation du parc bâti, redonner confiance aux acteurs et accompagner une société en mouvement par l'innovation ;
- D'autre part, lutter contre les fractures territoriales et les abus, mobiliser des solutions de logement pour les plus démunis et fluidifier les parcours résidentiels des plus fragiles.



Processus d'adoption

- Consultation numérique des partenaires et du public en juillet-août 2017
- Présentation de la stratégie logement le 20 septembre 2017
- Conférence de consensus sur le logement au Sénat, sur la base d'un avant-projet de loi rendu public, du 12 décembre au 8 février
- Après avis du Conseil d'État, présentation du projet de loi en Conseil des ministres le 4 avril 2018
- Examen à l'Assemblée Nationale – vote le 12 juin 2018
- Examen au Sénat - vote le 25 juillet 2018
- Commission mixte paritaire (procédure accélérée) : 19 septembre 2018
- Votes AN/Sénat sur le texte de compromis de la CMP : 3 et 16 octobre
- Promulgation fin novembre après recours devant le Conseil constitutionnel





Articles censurés par le conseil constitutionnel

Le conseil a censuré 19 articles pour défaut de lien même indirecte avec le projet de loi initial :

- articles 52 et 53 : règlements locaux de publicité
- article 66 : régime des obligations d'assurance en matière de construction.
- article 72 : observatoire des diagnostics immobiliers
- article 73 : compétences du centre scientifique et technique du bâtiment
- article 76 : marchés privés de bâtiment portant sur des travaux et prestations de service réalisés en cotraitance
- article 91 : 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
- article 101 : règles de participation des départements au capital de sociétés d'économie mixte locales
- article 108 : conditions dans lesquelles une société civile immobilière familiale peut donner congé à son locataire



Articles censurés par le Conseil constitutionnel

- article 121 : sanctions en matière d'occupation des espaces communs des immeubles et permet la résolution du bail en cas de condamnation du locataire pour trafic de stupéfiants
- article 123 : accès des huissiers de justice aux boîtes aux lettres dans les immeubles d'habitation
- article 135 : obligation du bailleur de notifier au syndic de l'immeuble les coordonnées de son locataire
- article 144 : accès aux parties communes des immeubles d'habitation des agents assermentés du service municipal ou départemental du logement
- article 147 : exemption des propriétaires pratiquant la location saisonnière de fournir certains diagnostics techniques
- article 152 : accès des services statistiques publics aux parties communes des immeubles d'habitation
- article 155 : une révision tous les cinq ans de la liste des charges récupérables par le bailleur auprès de son locataire
- article 161 : signaler par des « préenseignes » la vente de produits du terroir dans les restaurants
- article 184 : expérimentation en matière de tarification sociale de l'eau



Articles censurés par le Conseil constitutionnel

- article 200 : interdiction de réclamer les 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

Le conseil a également censuré l'article 196 qui prévoyait qu'un DCE relatif à la salubrité des habitations serait publié dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi déferée estimant que le Parlement avait méconnu le principe de séparation des pouvoirs.

Dossier accessible sur :

<https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2018/2018772DC.htm>





Préparation des textes réglementaires

- 110 dispositions appelant des textes réglementaires d'application (soit 80 à 100 textes in fine après regroupements) et 10 ordonnances
- De nombreux articles sont d'application directe : cf la circulaire de présentation récemment publiée. **A valoriser.**
- Planification établie. Les premiers textes seront publiés en février ou début mars.
- Plusieurs administrations et ministères concernés : justice, MEF ; DGCS, DIHAL, CGET, etc.
- Des circulaires / documents techniques prévus sur certains points : PPA et ORT ; lutte contre l'habitat indigne ; restructuration secteur HLM ; loi littoral ; etc.
- Des actions de communication



Sommaire

Présentation 3 – Le parc privé

- 1 – La lutte contre les copropriétés dégradées
- 2 – Habitat indigne, marchands de sommeil

Présentation 4 – Le parc privé

- 1 – Le bail mobilité
- 2 – L'expérimentation de l'encadrement des loyers
- 3 – La prévention des expulsions locations
- 4 – La régulation AirBnB

Présentation 5 – Les évolutions de la loi SRU

Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

- Chapitre 1 – Restructuration du secteur (art. 81 à 87)
- Chapitre 2 – Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social (art. 88 et 99)

Présentation 7 – Les attributions HLM

Présentation 9 – Les aspects bâtiments

- 1 – Simplification des normes
- 2 – Préfabrication
- 3 – Transformation de bureaux en logements

Présentation 10 – Le foncier

- 1 – la libération du foncier pour la construction de logement
- 2– OFS BRS
- 3– PPA GOU





Présentation 3 – Le parc privé

1-Lutter contre l'habitat indigne

L'habitat indigne est défini dans la loi « Besson » du 31 mai 1990 :

Il concerne les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé, ainsi que les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage.

Des outils à disposition des pouvoirs publics :

- Repérage : parc privé potentiellement indigne, repérage des copropriétés fragiles (ouverture du registre national des copropriétés),
- Démarches incitatives : projets urbains, opérations programmées de l'Anah, opérations de restaurations immobilières, ...
- Outils de prévention : permis de louer,
- Polices administratives : insalubrité (préfet), péril (maire ou président d'EPCI),
- Action pénale,

Des organisations locales dédiées : le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, sous l'égide du préfet de département.





1-Lutter contre l'habitat indigne

MAIS :

Une réglementation complexe, qui fait intervenir plusieurs codes, et qui nécessite une compétence technique qui n'est pas présente sur tous les territoires

Un jeu d'acteur lui même compliqué : maires, présidents d'EPCI, préfets,

Des arrêtés d'insalubrité ou de péril non suivis d'effet,

Des condamnations peu nombreuses de « marchands de sommeil » (moins d'une centaine par an).

→ Loi ELAN : volonté de rendre l'action publique plus efficace.



1-Lutter contre l'habitat indigne

Article 198 : Amélioration de l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne en autorisant le Gouvernement à prendre des ordonnances pour:

- Harmoniser et simplifier les procédures des polices spéciales, nombreuses et complexes, et mieux les articuler entre elles,
- Préciser les pouvoirs dont dispose le maire dans le cadre de sa police générale pour traiter les situations d'urgence,
- Sécuriser les transferts et délégations des polices spéciales du maire au président de l'EPCI,
- Favoriser la délégation des polices spéciales du préfet au président d'EPCI,
- Inciter à la mise en place de services mutualisant les moyens au niveau intercommunal.

Pour alimenter les travaux de rédaction de cette ordonnance :

le député Guillaume VUILLETET a été missionné par le premier ministre et doit rendre ses conclusions en mai 2019.





1-Lutter contre l'habitat indigne

Article 194 : Elargissement et systématisation du dispositif de l'astreinte administrative

- Le dispositif de l'astreinte s'applique à l'ensemble des procédures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors urgence), ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme.
- Un groupe de travail a été lancé en octobre au sein de la DHUP pour examiner les conditions de non recouvrement (par exemple, les propriétaires impécunieux).

Augmenter la pression financière à l'égard des marchands de sommeil

- Article 185 : Institution d'une présomption de revenus à l'égard des marchands de sommeil
- Cette mesure complète les outils de lutte contre les marchands de sommeil par une mesure fiscale et assimile les marchands de sommeil, d'un point de vue fiscal, à d'autres types de délinquants qui tirent des revenus de leur activité illégale, tels les trafiquants de drogue.



1-Lutter contre l'habitat indigne

Alourdir les sanctions pénales applicables aux marchands de sommeil (art. 190)

- Extension de 5 à 10 ans au plus de l'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation (sauf pour utilisation personnelle) pour les personnes condamnées pour des activités de marchand de sommeil,
- Rendre obligatoire le prononcé des deux peines complémentaires d'interdiction d'achat d'un bien immobilier et de confiscation du bien immobilier ayant servi à commettre l'infraction (sauf décision motivée du juge),
- Si le bien a été exproprié avant la condamnation, permettre à la puissance publique de confisquer l'indemnité d'expropriation,
- Création d'une nouvelle peine complémentaire de confiscation de tout ou partie des biens de la personne condamnée.



2-La lutte contre les propriétés dégradées

10 octobre 2018 : lancement d'un plan national « Initiatives copropriétés » :

Un nouveau mode de faire « à la carte » :

Basé sur **la négociation de plans d'actions** avec les décideurs locaux, ce « nouveau mode de faire » propose :

- une stratégie opérationnelle adaptée à la diversité des situations
- une approche territorialisée et partagée avec toutes les collectivités
- un co-pilotage de projet entre l'État et les collectivités pour traiter ces ensembles immobiliers, les questions sociales, sanitaires et d'ordre public
- des moyens financiers renforcés et adaptés



2-La lutte contre les propriétés dégradées

10 octobre 2018 : lancement d'un plan national « Initiatives copropriétés » :

3 axes d'action :

1/ **Transformer** : démolir ou changer le statut d'une copropriété, en cohérence avec un projet urbain,

2/ **Prévenir** la dégradation des copropriétés,

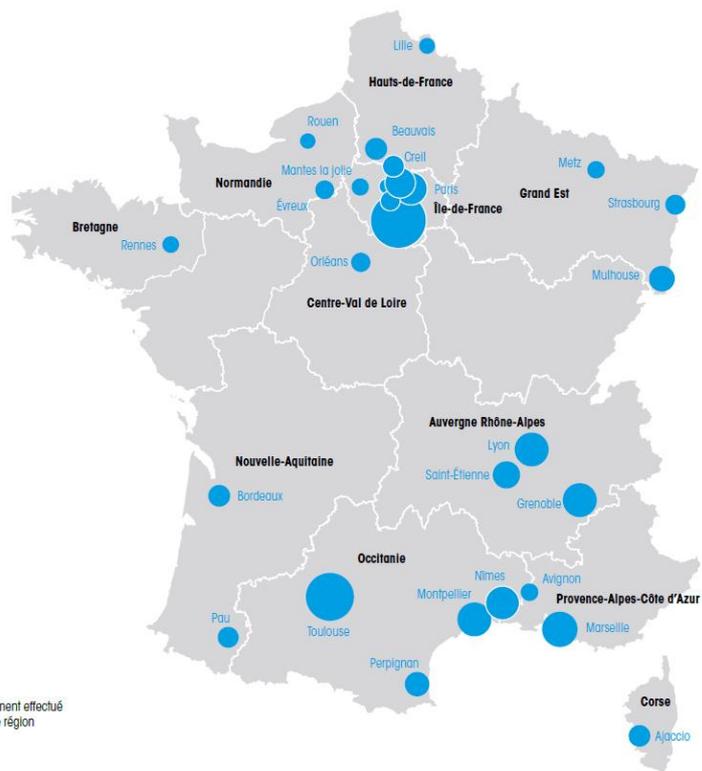
3/ **Redresser** les copropriétés qui peuvent conserver ce statut.



Présentation 3 – Le parc privé

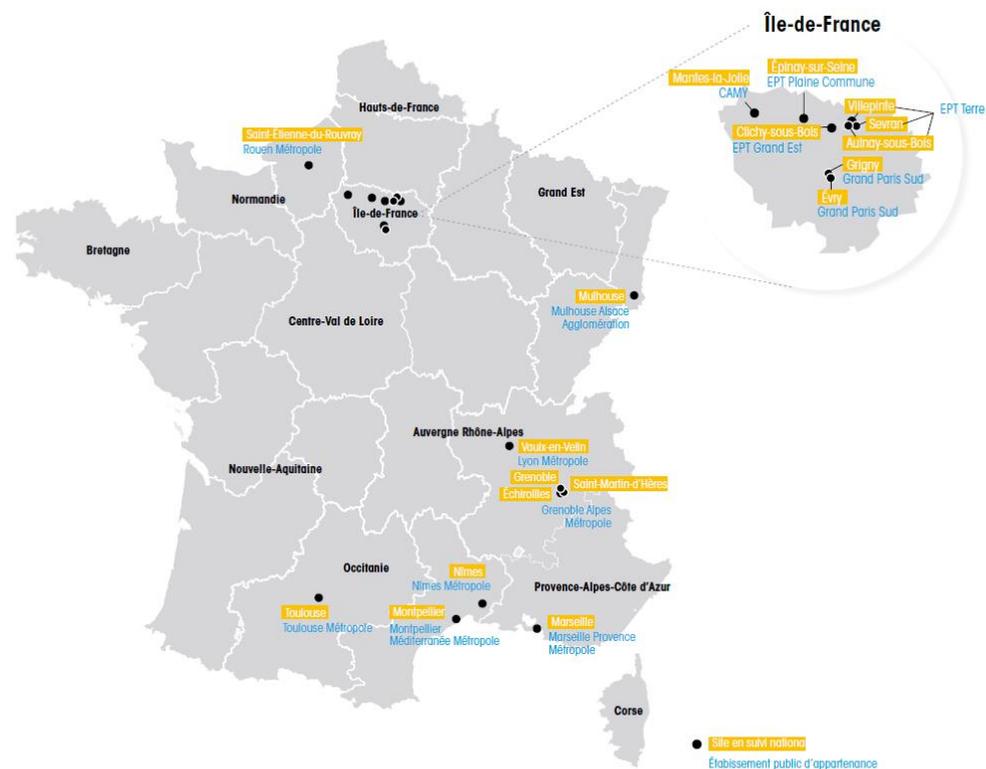
2-La lutte contre les propriétés dégradées

CARTE DES TERRITOIRES CONCENTRANT PLUS DE 500 LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ



D'après recensement effectué
par les Préfets de région
février 2018

CARTE DES 14 SITES EN SUIVI NATIONAL



● Site en suivi national
Établissement public d'appartenance



2-La lutte contre les propriétés dégradées

10 octobre 2018 : lancement d'un plan national « Initiatives copropriétés » :

Une mobilisation nationale et partenariale sur 10 ans :

ANRU : 500 M€

Anah : 2 Md€

PROCIVIS : 240 M€

+ Action Logement et Banque des territoires.



Présentation 3 – Le parc privé

2-La lutte contre les propriétés dégradées

Dans la loi ELAN, plusieurs mesures facilitatrices pour accompagner la mise en œuvre du plan (art. 202) :

Simplification et amélioration de la procédure d'ORCOD (Opération de Requalification de copropriétés dégradées) d'intérêt national :

- suppression de l'obligation de plan de sauvegarde pour déclarer l'intérêt national
- prise de possession immédiate des immeubles dégradés pour accélérer le relogement des habitants des immeubles voués à la démolition
- possibilité de confier le pilotage d'une ORCOD d'intérêt national à d'autres opérateurs que les EPF (Établissements Publics Fonciers) d'État pour faciliter la mise en œuvre de ces ORCOD d'intérêt national sur les territoires non couverts par les EPF
- possibilité pour tout EPF de bénéficier du concours d'un EPA (Établissements Publics d'Aménagement) dans le cadre d'une ORCOD d'intérêt national

Priorisation du relogement des ménages dans les opérations d'ORCOD de droit commun :

- intégration des ménages des ORCOD dans l'objectif de 25% d'attributions hors QPV (Quartier Politique de la Ville)
- mobilisation du pouvoir de désignation du maire/président d'EPCI Sécurisation juridique de la procédure de carence

Sécurisation juridique de la procédure de carence





Présentation 4 – Le parc privé

1-Le bail mobilité

(Titre 1er Ter de la loi du 6 juillet 1989)

- Un contrat de location pour des logements meublés
- Une durée de 1 à 10 mois
- Réservé à certaines situations : formation professionnelle, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, service civique, mutation professionnelle ou mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle
- Pas de contrat-type mais des mentions obligatoires prévues par la loi : la mention qu'il s'agit d'un bail mobilité et le motif permettant de bénéficier du bail mobilité
- Pas de dépôt de garantie
- Une couverture contre les risques locatifs par le dispositif VISALE
- Les commissions départementales de conciliation ne sont pas compétentes pour apprécier les litiges.



Présentation 4 – Le parc privé

2-Le dispositif expérimental d'encadrement des loyers

1- Champ du dispositif

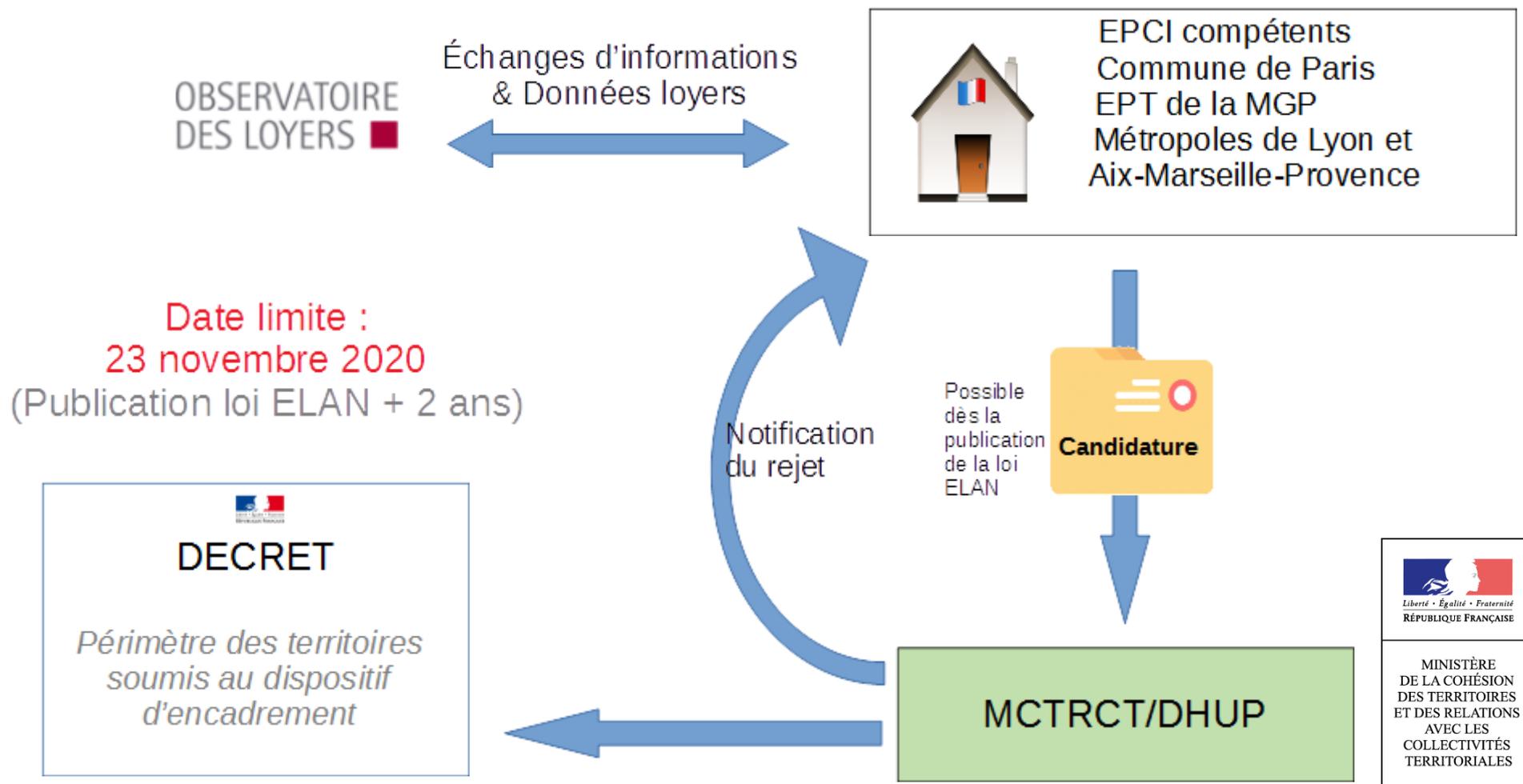
- Contrats soumis à la loi du 6 juillet 1989 : location nue ou meublée, et bail mobilité.
- En zone tendue (Décret 2013-392 du 10 mai 2013), tout ou partie du territoire :
 - des EPCI compétents en matière d'habitat ;
 - de la Commune de Paris ;
 - des EPT de la MGP ;
 - des métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence.
- Loyers appliqués à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté
- Limite de l'expérimentation : 23 novembre 2023 (publication ELAN + 5 ans)



Présentation 4 – Le parc privé

2-Le dispositif expérimental d'encadrement des loyers

2- Candidature





Présentation 4 – Le parc privé

2-Le dispositif expérimental d'encadrement des loyers

2- Candidature

Quatre critères définis par la loi :

- Écart important : loyer moyen constaté dans le PP / loyer moyen pratiqué dans le PS
- Niveau de loyer médian élevé
- Taux faible de logements commencés / logements existants (5 dernières années)
- Perspectives limitées de production pluriannuelle au PLH et faibles perspectives d'évolution.

La collectivité doit justifier que ces 4 critères sont remplis, par tous moyens, pour les zones à encadrer mais aussi qu'ils ne sont pas remplis pour les zones qui ne seront pas encadrées



Présentation 4 – Le parc privé

2-Le dispositif expérimental d'encadrement des loyers

OBSERVATOIRE
LOCAL DES
LOYERS



3-la fixation du loyer de référence

- Constate la structuration du marché locatif sur le territoire encadré
- Constate les niveaux de loyer sur le territoire encadré

Calcule et adresse, chaque année, les loyers médians :

- Pour chaque zone de loyers homogènes
- Pour chaque catégorie de logement :

Décret 2015-650 du 10 juin 2015, Article 2

- ✓ Meublé / Non meublé
- ✓ Nombre de pièces
- ✓ Époque de construction





Présentation 4 – Le parc privé

2-Le dispositif expérimental d'encadrement des loyers

3-la fixation du loyer de référence



Fixe chaque année



ARRÊTÉ

- *Loyers de référence (€/m²)*
- *Loyers de référence majoré*
- *Loyers de référence minoré*

Loyer de référence (vide) = Loyer médian (vide)

Loyer de référence (meublé) = Loyer de référence (vide) + majoration unitaire

Loyer de référence majoré = Loyer de référence + 20 %

Loyer de référence minoré = Loyer de référence – 30 %





Présentation 4 – Le parc privé

3-La prévention des expulsions locatives

Rappel du contexte:

Le renforcement de la politique de prévention des expulsions locatives a été initié par la loi ALUR. La loi Egalité citoyenneté et la loi ELAN ont poursuivi cet objectif de renforcement

=>La loi du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a eu 3 objectifs:

1) Mieux protéger les ménages menacés d'expulsion

- Délais de paiement pouvant être accordés par le juge de l'expulsion portés à 3 ans (contre 2 ans précédemment)
- Délais « de grâce » pouvant être accordés par le juge de l'exécution portés à 3 ans (contre 1 an précédemment)

2) Renforcer l'accès des ménages menacés d'expulsion au droit au logement opposable





Présentation 4 – Le parc privé

3-La prévention des expulsions locatives

3) Renforcer la coordination des dispositifs de prévention avec notamment le renforcement de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Le PDALHPD établit les priorités à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, (...) Il définit les mesures concernant : « La prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social correspondantes », le « diagnostic social et financier » devient systématique au stade de l'assignation etc...

La loi ALUR a précisé les missions de la CCAPEX (obligatoire dans chaque département):

Une mission de pilotage = « coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le PDALHPD et la charte pour la prévention de l'expulsion »

Une mission de traitement des situations individuelles=

La CCAPEX « délivre des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion. »





Présentation 4 – Le parc privé

3-La prévention des expulsions locatives

=> La loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017

Dématérialisation via le système d'information EXPLOC (co-maîtrise d'ouvrage entre ministère de l'intérieur et DHUP) des signalements et saisines parvenant au Préfet et à la CCAPEX dans le cadre des expulsions locatives (*article 152*)

- En provenance des huissiers de justice : Commandements de payer; assignations aux fins de constat de la résiliation du bail; commandement d'avoir à libérer les locaux □ *Mis en œuvre le 31 décembre 2017*
- En provenance des bailleurs personnes morales (hors SCI familiales) : Saisine de la CCAPEX au moins 2 mois avant assignation □ *Mise en œuvre au plus tard le 30 juin 2019*

=> Le plan national de prévention des expulsions locatives

Plan lancé par la ministre le 29 mars 2016 pour « *agir en amont plutôt que laisser se dégrader les situations jusqu'à l'expulsion* ».

Ce plan reprend les 48 mesures issues du rapport MAP d'août 2014 sur l'évaluation de la prévention des expulsions locatives.

Piloté par la DIHAL, il coordonne les moyens de l'État et de l'ensemble des acteurs pour trouver des solutions dès les premières difficultés de règlement des locataires et faire diminuer le nombre d'expulsions. **Certaines mesures du plan ont pu être adoptées dans le cadre de la loi ELAN.**





Présentation 4 – Le parc privé

3-La prévention des expulsions locatives

Evolution des chiffres concernant le nombre d'expulsions locatives avec intervention de la force publique:

Constat: Malgré une légère baisse des contentieux et du nombre de décisions de justice prononçant l'expulsion en 2017, le nombre d'interventions effectives de la force publique continue de croître depuis 2014.

A nuancer: Cependant, ce nombre croît beaucoup moins depuis 2015.

En effet, le nombre d'expulsions avec intervention de la force publique a connu une forte augmentation entre 2014 et 2015 (plus de 30 %) mais depuis, son augmentation est bien moindre puisqu'elle a été de 5% entre 2015 et 2016 et de 2% entre 2016 et 2017.

Evolution des chiffres concernant l'indemnisation des bailleurs par l'Etat :

Après une augmentation du montant total des indemnités de plus de 30% entre 2012 et 2013 passé de près de 36 millions d'euros à plus de 46 millions, **ce montant n'a cessé de décroître pour atteindre un peu plus de 24 millions en 2017**, soit 5% de moins qu'en 2016 et près de 50% de moins qu'en 2013.



Présentation 4 – Le parc privé

3-La prévention des expulsions locatives

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Contentieux locatif avec demande de délivrance de titre exécutoire (assignations) ⁽¹⁾	155 277	159 953	173 703	167 213	158 299	155 398
Décisions de justice prononçant l'expulsion ⁽¹⁾	120 183	125 923	132 016	132 196	127 412	124 550
Nombre d'interventions effectives de la force publique ⁽²⁾	11 487	10 132	11 604	15 151	15 222	15 547

Indemnisation des bailleurs (en M€) :

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
55,15	55,78	35,94	46,39	38,07	37,83	25,84	24,37



Présentation 4 – Le parc privé

3-La prévention des expulsions locatives

Mesures validées par le Conseil Constitutionnel: Décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018

Titre III - Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

Chapitre 2 – Favoriser la mixité sociale

1. Articulation de la procédure d'expulsion locative et la procédure de surendettement (Article 118

*modification de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et création d'un chapitre spécifique dans le code de la consommation).

=> Maintenir dans leur logement les locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et s'acquittant du remboursement de leur dette locative

La décision de la commission ou du juge du surendettement prime sur la décision du juge qui a accordé des délais de paiement avant de se prononcer sur la résiliation du bail

Conditions:

- le locataire paye son loyer courant et respecte l'échéancier de remboursement de sa dette.
- Le bailleur n'exerce pas de recours contre la décision de surendettement.

Entrée en vigueur au 1^{er} mars 2019. Un décret d'application est nécessaire pour préciser les modalités et le contenu de l'information à destination du bailleur sur conséquence de son recours contre décision de surendettement.





Présentation 4 – Le parc privé

3-La prévention des expulsions locatives

Mesures validées par le Conseil Constitutionnel: Décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018

2. Assurer la diffusion d'une information claire à destination du locataire débiteur et de la CCAPEX :

=> **Le commandement de payer (article 137***ajout à l'article 24 loi du 6 juillet 1989) délivré au locataire et signalé à la CCAPEX par les huissiers de justice pour le compte des « bailleurs personnes physiques » => Déréféré devant le C.C.

Mesure validée par le Conseil Constitutionnel : Décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018 devra reproduire les **mentions obligatoires suivantes** :

- le délai de 2 mois du locataire pour payer sa dette ;
- le montant mensuel du loyer et des charges ;
- le décompte de la dette ;
- l'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;
- la mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;
- la mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil. »

Entrée en vigueur immédiate





Présentation 4 – Le parc privé

3-La prévention des expulsions locatives

Mesures validées par le Conseil Constitutionnel: Décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018

3. Assurer la diffusion d'une information claire à destination de la CCAPEX et du juge :

=> La saisine de la CCAPEX (**article 122** *ajout à l'article 24 loi du 6 juillet 1989) par les bailleurs « personnes morales » comprend les mêmes informations que la saisine par les bailleurs « personnes physiques ». (**Entrée en vigueur immédiate**)

=> Diagnostic social et financier (**article 119** *ajout article 6 loi Besson) : Le contenu du diagnostic va être précisé dans un décret (tendre vers l'uniformité) afin de donner les informations les plus pertinentes à la CCAPEX et au juge et sa réalisation relève en dernier recours du FSL (Un décret d'application est nécessaire).

4. Ouverture du protocole de cohésion sociale au cas d'absence de dette locative (article 124 *modification des articles L. 353-15-2, L. 442-6-5 du CCH) (**Entrée en vigueur immédiate**)

=> Permet la conclusion d'un PCS également en cas de dette remboursée ou de dette effacée par décision de la commission de surendettement

RQ. Aujourd'hui le PCS peut être signé dans le parc social en cas de résiliation du bail uniquement en cas de dette locative. L'occupant peut se maintenir dans les lieux en payant une indemnité d'occupation et il s'engage à respecter un plan d'apurement. A l'issue du PCS, le bailleur social doit proposer de re-signer un bail.



Présentation 4 – Le parc privé

3-La prévention des expulsions locatives

Mesures validées par le Conseil Constitutionnel: Décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018

5. Lutte contre les squatters et garantie apportée au propriétaire de récupérer son domicile plus rapidement (**article 201**) => validé par le Conseil Constitutionnel.

La loi ELAN comporte un Chapitre III bis « Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation » au sein du titre IV - « Améliorer le cadre de vie » *introduit par amendement (présenté M. DAUBRESSE au nom de la commission des lois) adopté en commission des affaires économiques du Sénat et complété par amendement présenté par Mme PROCACCIA au Sénat en séance publique il a été adopté).*

a) Particularité introduite dans la procédure d'expulsion pour les **personnes entrées par voie de fait dans le domicile d'autrui** => Suppression du délai minimal de 2 mois entre CQL et mise en œuvre effective de l'expulsion (* modification de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution)

b) La trêve hivernale ne s'applique pas aux squatters entrés dans le domicile d'autrui et pour les squatters d'autres locaux que le domicile (ex: locaux vacants), la possibilité de réduire ou de supprimer la trêve hivernale est laissée à l'appréciation du juge.
(* modification de l'article L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution)



4-La régulation AIRBNB

Article 145 :
renforcement du contrôle sur les plateformes numériques
proposant à la location des meublés de tourisme



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



Présentation 4 – Le parc privé

4-La régulation AIRBNB

Clarification de la définition d'un meublé de tourisme

« 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 ».



Présentation 4 – Le parc privé

4-La régulation AIRBNB

Information des communes :

- *Par les plateformes :*
 - *la commune peut demander un décompte individualisé pour une liste de meublés de tourisme dans un périmètre donné.*
- *Par les loueurs :*
 - *Nb de jours où le logement a été loué*



Présentation 4 – Le parc privé

4-La régulation AIRBNB

Nouvelles amendes pour les loueurs et les plateformes.

Au maximum :

Plateformes :

- 12 500€ par annonce sans numéro d'enregistrement ;
- 50 000€ par annonce dont l'information n'est pas transmise à la commune (sur demande de celle-ci, dans un délai d'un mois)
- 50 000€ par annonce ne respectant pas la limite des 120 jours.

Loueurs :

- 5 000 € pour non respect de la procédure d'enregistrement ;
- 10 000 € pour non transmission des informations à la commune
- 10 000 € pour non respect de la limitation des 120 jours.



Présentation 5 – ajustements à la loi SRU

Ajustements à la loi SRU

- 4 alinéas dans le projet de loi initial... mais 15 % des amendements, et « quelques » heures de discussion !
- Au final, des « ajustements », mais aucun bouleversement dans l'équilibre du texte et dans ses conditions d'application en vigueur.
- Une meilleure articulation avec les réalités locales, dans la lignée de la loi « égalité – citoyenneté », gage de cohérence et de crédibilité.
- Des évolutions sur :
 - le périmètre d'application du dispositif (Ile-de-France -IdF-) / article 131 ;
 - la nature des logements décomptés SRU et les conditions de leur décompte / article 130-I ;
 - le rythme de rattrapage des communes récemment entrées dans le dispositif / article 132 ;
 - le portage du dispositif au niveau intercommunal (expérimentation dans le temps et dans l'espace) / article 130-II.



Présentation 5 – ajustements à la loi SRU

Ajustements à la loi SRU : le périmètre (IdF)

Article 131

- Relèvement du seuil communal d'application du dispositif dans les agglomérations et les EPCI SRU franciliens, hors unité urbaine de Paris, de 1 500 à 3 500 habitants, comme sur le reste du territoire.
- 8 communes (environ 3 % des communes soumises SRU en IdF, moins de 1 % des communes soumises au niveau national) vont donc sortir du dispositif cette année, dont 6 carencées (8 % des communes carencées en IdF, moins de 2 % du total national).
- Arrêtés de carence à lever pour les communes concernées.
- Pas d'enjeu majeur sur les communes sortantes (22 avaient d'ailleurs été exemptées pour 2018-2019).



Présentation 5 – ajustements à la loi SRU

Ajustements à la loi SRU : le décompte

Article 130-I

- La mesure initialement contenue dans le projet de loi (IV du L. 302-5 du CCH) :
 - allongement de 5 à 10 ans de la durée du décompte des logements sociaux vendus à leur locataire ;
 - mesure applicable à l'inventaire des logements au 1^{er} janvier 2019 (prélèvement 2020), sans « repêchage » des logements vendus à leur locataire et sortis du décompte les années passées.



Présentation 5 – ajustements à la loi SRU

Ajustements à la loi SRU : le décompte

Article 130-I

- Deux mesures nouvelles (IV du L. 302-5 du CCH) :
 - décompte des PSLA pendant la phase locative et jusqu'à 5 ans après la levée d'option ;
 - décompte des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) ;
 - mesures applicables à l'inventaire des logements au 1er janvier 2019 :
 - pour les PSLA : pour les logements occupés correspondant à des contrats signés après la publication de la loi ELAN (23 novembre 2018) ;
 - pour les BRS : pour des logements occupés (accession) ou offert à la location ;
 - un (ou deux) décret(s) à venir au premier quadrimestre 2019 (à complétés par instruction) , pour préciser les conditions du décompte des nouveaux logements :
 - au R. 302-15 du CCH (décompte des logements SRU) ;
 - au R. 329-11 du CU (insertion dans le rapport d'activité annuel des organismes de foncier solidaire, des éléments nécessaires au décompte des BRS).



Présentation 5 – ajustements à la loi SRU

Ajustements à la loi SRU : le cas des communes nouvellement entrantes

Article 132

- Dérogation à l'échéance de 2025 de droit commun (L. 302-8 du CCH).
- 5 périodes triennales pleines de 3 ans pour atteindre le taux légal applicable, pour toutes les communes entrées dans le dispositif depuis le 1^{er} janvier 2015 (inventaire au 1^{er} janvier 2014) : (15 % sur l'éventuelle triennale incomplète, puis) 20 % sur la première triennale pleine, puis 25 %, 33 %, 50 % et 100 %.
- Pas d'application aux « communes nouvelles » issues de fusion de communes dont l'une au moins était historiquement soumise aux dispositions SRU.
- **Application immédiate : des objectifs de rattrapage à re-notifier pour la période triennale en cours (normalement avant le 31 décembre... 2018 ! / article 132-II), pour les communes concernées (listes disponibles auprès de DHUP-PH2).**

>>> Une commune entrée dans SRU en 2015 (inventaire au 1^{er} janvier 2014) ou 2016 devra atteindre le taux légal SRU en 2031.

>>> Une commune entrée dans SRU en 2017 (inventaire au 1^{er} janvier 2016) et toujours soumise en 2018 et 2019 devra atteindre le taux légal SRU en 2031.

>>> Une commune entrée dans SRU en 2018 (inventaire au 1^{er} janvier 2017) ou 2019 (inventaire au 1^{er} janvier 2018) devra atteindre le taux légal SRU en 2034.





Ajustements à la loi SRU : expérimentation de l'intercommunalisation

Article 130-II

- Un vecteur d'expérimentation : le contrat intercommunal de mixité sociale entre Etat et EPCI, avec approbation d'une majorité qualifiée des communes après avis du CRHH.
- Une durée d'expérimentation limitée dans le temps : la durée du contrat est calée a minima sur la durée d'une période triennale SRU, et ne peut excéder 6 ans.

>>> *Donc des contrats 2020-2022 ou 2020-2025, et une application « différée » de la disposition.*

- Un périmètre géographique d'expérimentation :
 - resserré sur les EPCI compétents « PLU », dotés d'un PL(Ui)H exécutoires et délégataires des aides à la pierre...
 - ... comprenant des communes soumises à rattrapage SRU...
 - ... communes dont le taux SRU de logements sociaux est supérieur à 20 % (i.e. dans des EPCI à laquelle l'obligation SRU rattachée est nécessairement à 25 % de logements sociaux)

>>> *Liste d'EPCI concernés (en l'état) : Bordeaux, Strasbourg, Marseille, Lyon, Lille, Grenoble, Nantes, Nice et Montpellier.*





Présentation 5 – ajustements à la loi SRU

Ajustements à la loi SRU : expérimentation de l'intercommunalisation

Article 130-II

- Le taux de logement social continue de s'appliquer à la commune.
- Pendant le contrat, l'EPCI :
 - est l'interlocuteur premier de l'Etat ;
 - assume les obligations incombant à toutes les communes déficitaires SRU de son territoire (inventaire, bilan triennal, carence -paiement des majorations-, ...)
 - définit les objectifs de rattrapage sur la période sous contrat et en est responsable :
 - à hauteur des objectifs théoriques pour toutes les communes en-deçà de 20 % de logements sociaux ;
 - à hauteur d'au moins 1/3 des objectifs théoriques pour les communes entre 20 et 25 % de logements sociaux...
 - ... le reliquat de logements par rapport au théorique étant alors prévu dans le contrat, sur les autres communes de l'EPCI, hors celles dotées de plus de 35 % de logements sociaux : ATTENTION, les logements correspondant seront réputés mis en œuvre sur le territoire de la commune soumise bénéficiant de cette mutualisation.



Présentation 5 – ajustements à la loi SRU

Ajustements à la loi SRU : expérimentation de l'intercommunalisation

Article 130-II

- Les obligations qualitatives sur les objectifs de rattrapage s'appliquent à toutes les communes concernées par le contrat et sur lesquelles l'offre de logement doit être développée (communes soumises ou non -pour celles devant développer une offre pour le compte d'autres communes).
- L'EPCI pourra être « carencé » pendant et en sortie de contrat, en cas de non-respect de ses obligations.
- Un contrat qui doit définir les conditions précises de mise en œuvre (association des communes, contributions financières et solidarité intercommunales, ...).
- Un décret à venir pour fixer les territoires éligibles (premier quadrimestre) et une instruction explicitant les conditions de mise en œuvre : consultation des services déconcentrés de l'Etat et des collectivités au premier trimestre.
- Les services (DDT-M- en informant les DREAL) sont invités à consulter au plus vite les EPCI potentiellement concernés, pour évaluer leur appétence pour le contrat.

>>> courrier aux préfets en janvier pour les informer.





Présentation 5 :

Quelques autres mesures relatives aux politiques locales de l'habitat

- Prorogation des effets des PLH approuvés avant la création de la métropole du Grand Paris ([articles 51-I et 51-II](#)) jusqu'à l'entrée en vigueur du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH valant PLH / article 113 de la loi « égalité – citoyenneté »).
- Délai de 2 (3 ans si révision du PLUiH) à compter de la date d'entrée en vigueur, pour que les PLUiH arrêtés ou approuvés avant le 31 mars 2018 intègrent un volet foncier conforme aux dispositions de l'article 102 de la loi « égalité – citoyenneté » ([article 54](#)).
- Fixation d'objectifs de logements intermédiaires dans les PLH / PLUiH couvrant certaines communes en territoires tendus (en zonage de perception de la taxe sur les logements vacants - TLV- / L. 302-1 du CCH / [article 148-I, 148-II et 148-III](#)) :
 - liste des communes à arrêter par décret au premier semestre 2019 (à ce stade, communes en zonage TLV de plus de 30 000 habitants / [article 148-I](#)) ;
 - délai de 2 ans (3 ans si révision du PLUiH) pour mise en conformité des documents, à compter de la date du décret ([articles 148-II et 148-III](#)) ;
 - délai de 2 ans (3 ans si révision) pour que les PLUiH arrêtés ou approuvés avant la publication du décret et rendus exécutoires dans un délai d'un an, intègrent ces dispositions ([article 148-IV](#)).



Présentation 5 :

Quelques autres mesures relatives aux politiques locales de l'habitat

- Obligation de prévoir dans les PLH / PLUiH des objectifs de performance énergétique des bâtiments (L. 302-1 du CCH / [article 183](#)).

>>> Mesure applicable sans délai, et donc au fur et à mesure du renouvellement des documents (pas de modification obligatoire des documents en vigueur).

- Prorogation d'un an, jusqu'au 31 décembre 2019, pour que les communes (environ 1 250) ou groupements de communes touristiques se dotent de la convention relative au logement des travailleurs saisonniers (L. 301-4-2 du CCH / [article 150](#)).

>>> Mesure applicable sans délai, et donc en avisant les acteurs locaux et les accompagner (DHUP-PH2 à disposition).





Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

1 Restructurer le secteur du logement social

2 Adapter les conditions d'activité des organismes de logement social



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

1 Restructurer le secteur du logement social

- ➔ *Regrouper les organismes de logement social (art 81)*
- ➔ *Faciliter les fusions entre organismes (art 83)*
- ➔ *Faciliter la circulation des capitaux (art 84)*
- ➔ *Les conventions d'utilité sociale (art 88 et 104)*
- ➔ *Avancement des réorganisations*





Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Regrouper les organismes 1/8

Principe de la restructuration du secteur :

le regroupement des organismes *art 81 – art L423-2, L481-1-2 du CCH*

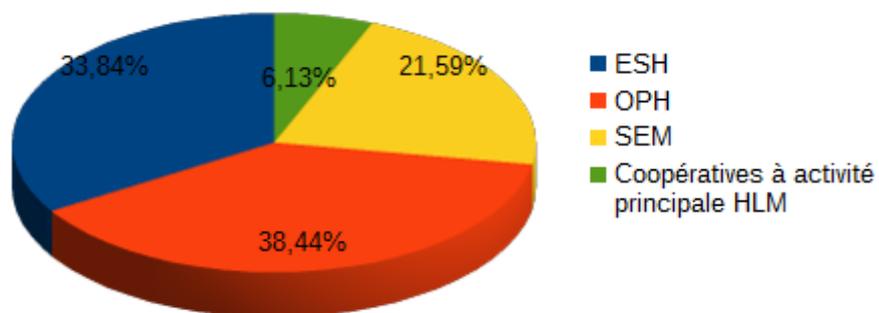
Près de 650 organismes HLM gèrent 4,9 millions de LLS (2017) :

75 % des organismes gèrent moins de 12 000 LLS (78 % des ESH, 56 % des OPH, 95 % des SEM, 97 % des coopératives à activité principale HLM)

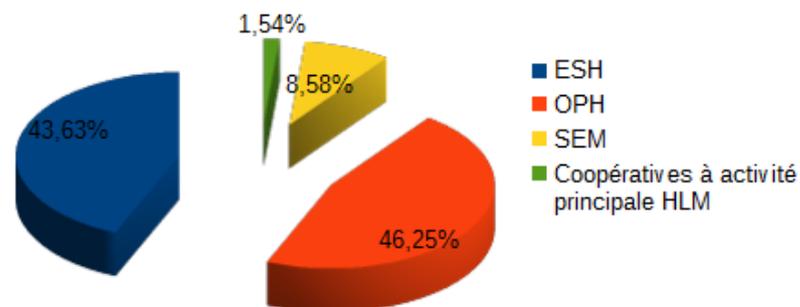
25 % des organismes gèrent moins de 1 500 LLS (11 % des ESH, 6 % des OPH, 65 % des SEM, 67 % des coopératives à activité principale HLM)

Représentation des organismes et leur parc (2017)

Représentation des organismes



Représentation du parc





Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Regrouper les organismes 2/8

▪ Une obligation unique : gérer 12000 LLS

Art. 81 – art L423-2, L481-1-2 du CCH

➤ Prise d'effet au 1^{er} janvier 2021

➤ Possibilité de report au 1^{er} janvier 2023 lorsque les OPH soumis à l'obligation de fusionner du fait du rattachement à une même collectivité sont également soumis à celle du regroupement

➤ Exceptions :

- ✓ SEM agréée dont le chiffre d'affaires est > 40 M€ toutes activités
- ✓ Ancrage d'au moins un organisme par département : exemption si aucun autre organisme ou groupe n'a son siège dans le département ou si seul
- ✓ Organismes dont l'activité principale depuis 3 ans est l'accession sociale et qui ont construit moins de 600 logements sociaux en 6 ans
- ✓ SEM agréée ayant construit ou acquis moins de 600 logements sociaux en 6 ans, dont l'activité principale n'est pas le logement social
- ✓ Siège en Guadeloupe, Guyane, Martinique, la Réunion, Mayotte, Corse

*Décret application
Définition des
Logements gérés*



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Regrouper les organismes 3/8

- ◆ **La consécration du groupe d'OLS**
- ◆ **Liberté des choix stratégiques et outils pour le projet de groupe**
 - Groupe au sens du commerce : vertical
 - Société de coordination : horizontal ou inversé,
- ◆ **Des obligations communes aux groupes d'OLS**
 - Cadre stratégique patrimonial commun en s'appuyant sur le PSP de chaque organisme (contenu précisé au L 411-9 du CCH)
 - Cadre stratégique d'utilité sociale commun
 - Information préalable des locataires avant la constitution d'un groupe



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Regrouper les organismes 4/8

Groupe vertical (Art 233-3 code de commerce, art 31/art L423-1-1 CCH)

➤ **Contrôle exercé par une seule ou conjointement par plusieurs entités :**

- ✓ Soit par majorité des droits de vote dans les AG des autres entités, soit par fraction du capital détenu (directement ou indirectement)

- ✓ Soit par accord entre associés ou actionnaires détenant la majorité des droits de vote

- **Pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, direction, surveillance**



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Regrouper les organismes 5/8

Groupe « inversé » : société de coordination 1/2

➤ **Forme juridique : société anonyme agréée**

Soit une SA, soit une SA coopérative au capital variable.

Capital détenu par membres du groupe

Uniquement des organismes agréés (exceptions avec des limites : SEM, SPL, SEM à opération unique)

➤ **Gouvernance :**

Les collectivités représentées au CA ou conseil de surveillance

Les représentants des locataires siègent au CA ou CS...

➤ **Missions obligatoires identiques aux groupes capitalistiques :**

Cadre stratégique patrimonial de groupe, à partir du PSP des organismes

Cadre stratégique d'utilité sociale (services aux locataires)

Politique technique, achat biens et services, unité identitaire

➤ **Ressources : prêts et avances (conventions) pour accroître la capacité d'investissement**

*Décret application
Clauses types*



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Regrouper les organismes 6/8

Groupe « inversé » : société de coordination 2/2

- Appel cotisations (obligatoire)
- Contrôle de gestion
- Un représentant de la SC dans le CA de chaque organisme détenteur de son capital (voix non délibérative)
- Mesures de soutenabilité financière du groupe et ses organismes
- Compétences facultatives
- Catégorie des organismes HLM (L 411-2 CCH) = agréée par l'autorité administrative (L 422-5 CCH)
- Anciennes SAC restent régies par dispositions antérieures



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Regrouper les organismes 7/8

Mise à jour des critères de viabilité des OLS

Art. 81 – art L 423-1 et L 481-1-1 du CCH

- Moins de 1500 logements
- Et moins de 500 logements construits en dix ans
- Ajout d'une condition d'inefficacité : contribution insuffisante aux missions et objectifs d'intérêt général (Ancols)
- Suppression par la loi Elan du nombre minimal de prêts sur 10 ans
- Non applicable aux organismes qui appartiennent à un groupe
- Conséquences : dissolution d'OHLM, retrait d'agrément de SEM, transfert de patrimoine par vente à un organisme désigné par le ministre, procédure contradictoire



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Regrouper les organismes 8/8

*Décret application
commission
et autres mesures CGL*

◆ Appui CGLLS à la restructuration du secteur

art 81 – art L 452-1, L 452-2-1 et L 452-2-1-1 (abrogé) du CCH

- Fusion des commissions de péréquation de réorganisation
- Rationalisation des régimes d'aide
- Accompagnement des réorganisations, fusions, regroupements



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Faciliter les fusions

Facilitation de la constitution des groupes art 83

- Possibilités de fusion-absorption entre SEM multi-activité et organisme HLM
- Absorption d'un OPH par une société HLM ou une SEM
- Autorisation des coopératives HLM à absorber une SEM
- Transfert automatique de la compétence géographique de la société absorbée à la société absorbante
- Meilleure représentation des locataires, pour toutes les familles d'organismes, et information des locataires dans le cadre des fusions



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Faciliter la circulation des capitaux entre organismes 1/2

◆ Exceptions aux monopoles bancaires

art 84 – L 511-6 et 7 du code monétaire et financier

*Décret application
Avances et prêts*

- Faculté de réaliser des opérations de crédit entre membres de groupes d'organismes de logement social
- Possibilité de prêts entre organismes d'un groupe : avances en compte courant (art L 423-15 du CCH) entre organismes / SEM agréées (sans préalable de détenir 5 % du capital de l'organisme financé)
- Prêts participatifs (art L 423-16 du CCH) : élargissement des bénéficiaires à tous les organismes et sociétés du groupement. Procédure étendue aux autres catégories de prêts.
- Élargissement à tous les organismes du même groupe, dont les OPH, la possibilité de réaliser ces opérations
- Allègement de la procédure déclarative des prêts : délais de réponse de l'administration raccourci à 15 jours, absence d'opposition motivée vaut accord



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Faciliter la circulation des capitaux entre organismes 2/2

Titres participatifs

art 84 – art L 213-32 du code monétaire et financier et L 228-36 du code du commerce

Permettre l'émission de titres participatifs aux OPH, aux SA HLM, aux sociétés de coordination

Allègement des frais de fusions – apports

Diminution du taux de la contribution de sécurité immobilière des organismes (opérations de fusions et d'apports)

Ramené à 0,01 % au lieu de 0,05 % jusqu'au 31 décembre art 87

Négociation des prestations de notaires relatives aux opérations de fusion, absorption, scission et apports si > 60 000 € art. 88 et L. 444-1 à 444-7 du code du commerce



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Les conventions d'utilité sociale 1/2

Organismes tenus de conclure avec l'État une CUS

Art. 88, 104 art. L445-1 et 2 du CCH

Obligation pour les OPH, SA HLM, SA coopératives de production, SA coopératives d'intérêt collectif HLM, Fondations HLM

Obligation pour les sociétés de vente (indicateurs spécifiques)

Définition indicateurs

Nouvelles mesures ELAN liées aux CUS

Signataires : ajout des communes compétentes pour élaboration PLH, en plus des EPCI concernés par les objectifs d'attribution

Pour les groupes : prise en compte du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale

Introduction d'un plan de mise en vente dans la CUS : consultation commune d'implantation, financeurs et garants

Introduction engagements pour développer partenariats avec le SIAO, accompagnements ménages reconnus au titre du DALO ou prioritaires



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Les conventions d'utilité sociale 2/2

Calendrier art. 104, art L445-1 et 2 du CCH

- Avant le 1^{er} juillet 2019 : transmission du projet de CUS
- Avant le 31 décembre 2019 : signature pour une durée de 6 ans renouvelable
- En vigueur à compter du 1^{er} juillet 2019 par rétroaction
- Report possible d'1 an renouvelable 1 fois en cas de rapprochement d'organismes, sur demande de l'organisme, avec l'accord du représentant de l'État (art 88)
- Le préfet ou l'organisme peuvent demander à tout moment la conclusion d'une nouvelle CUS dans un délai de 3 ans dès lors que l'organisme a connu des modifications substantielles non prévues par la CUS en vigueur





Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

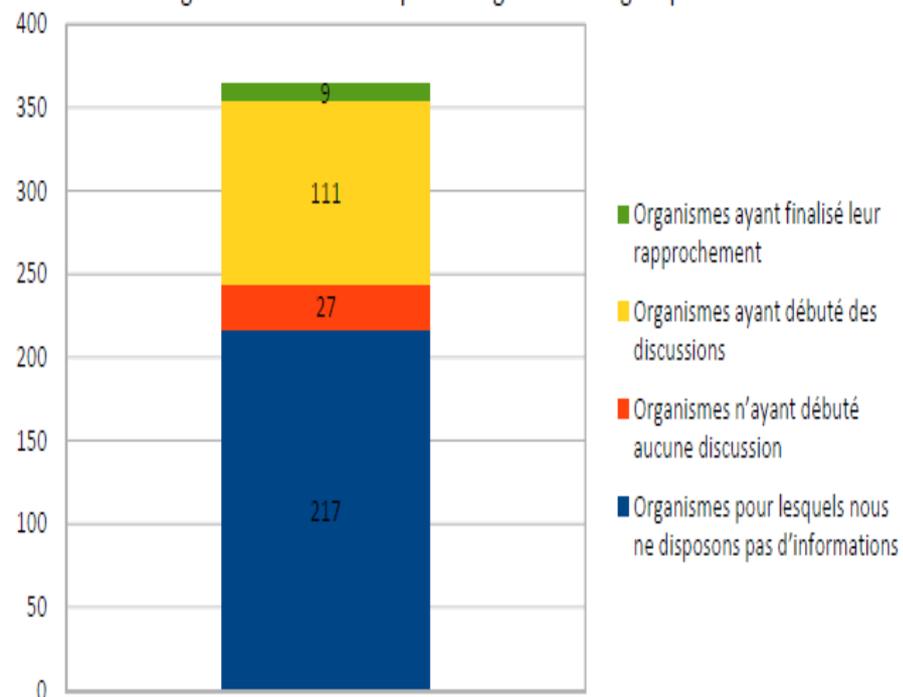
Avancement des réorganisations (remontées DREAL - déc 2018)

Synthèse nationale du suivi de l'obligation de regroupement

	Nombre d'OPH	Nombre de SA HLM	Nombre de SEM	Nombre de COOP	Nombre total d'organismes
Organismes existants avant la promulgation de la loi ELAN	245	208	116	37	606
Organismes concernés par l'obligation de regroupement	171	84	94	15	364
OPH ayant un délai supplémentaire pour se regrouper	8				8
Organismes n'ayant débuté aucune discussion sur un rapprochement	12	8	7		27
Organismes ayant débuté des discussions sur un rapprochement	70	27	14		111
Organismes ayant finalisé leur rapprochement	5	4			9

Organismes pour	Organismes	Organismes	Organismes
217	27	111	9

Organismes concernés par l'obligation de regroupement





Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Adapter les conditions d'activité des organismes de logement social :
Élargir les compétences des OHLM 1/2

Compétences nouvelles et renforçant le lien au territoire 1/2

Art. 88 – art L 421-1, 422-2, 422-4 du CCH

- Opérations de restructuration urbaine et revitalisation centre-ville
- Transformation en LLS des logements invendus réalisés par une SCI d'accession sociale
- Acquisition de LLS à une SCI construction vente (pérennisation loi ALUR du 24/03/2014)
- Terrains familiaux des gens du voyages, équipements locaux d'intérêt général ou à usage commercial ou professionnel
- Etudes d'ingénierie urbaine pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements
- Fourniture de services d'animation sociale
- Acquisition de la totalité des parts d'une SCI





Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Adapter les conditions d'activité des organismes de logement social :
Elargir les compétences des OHLM 2/2

Compétences nouvelles et renforçant le lien au territoire 2/2

Art. 88 – art L 421-1, 422-2, 422-4 du CCH

- Réalisation d'opérations de construction ou d'aménagement pour le compte de collectivités territoriales de rattachement ou actionnaires
- Agrément pour être organisme foncier solidaire
- Activité de conseil au financement des accédants
- Fourniture de services innovants et participation aux actions de développement, à caractère social d'intérêt direct pour les habitants

SACICAP

- Simplification participation dans les sociétés (L 215-1-1 du CCH)
- Peuvent détenir des participations dans les opérations de construction, rénovation et location
- Renforcement des prérogatives de l'UES-AP
- Passage en comptabilité commerciale des OPH au 1er janvier 2021 (Art. 88 - L. 421-17 du CCH)





Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Adapter les conditions d'activité des organismes de logement social :
Favoriser les ventes : objectif

◆ Permettre aux organismes d'optimiser leurs capacités financières

- Accélérer le rythme de cession tout en veillant aux politiques territoriales
- En simplifiant la procédure de vente
- En ouvrant la possibilité de vente de certains logements occupés des personnes morales de droit privé (PLS)

◆ Favoriser l'accès à la propriété, parcours résidentiel des locataires



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Adapter les conditions d'activité des organismes de logement social :
Favoriser les ventes : simplification de l'autorisation 1/2 art 88,97 L445-1 et L 443-7

Régime simplifié pour ventes à un OHLM, SEM, OFS (art. 97, L 443-11 CCH)

- Déclaration au préfet et au maire
- Autorisation du préfet si diminution du parc de LLS > à 30 %

Contrats d'aliénation de logements (art. 97 L 443-7 du CCH)

- Le contrat de location-accession est maintenu
- Vente d'immeuble à rénover

Fixation libre du prix (art. 97, L 443-11 et L 443-12 du CCH)

- Désormais librement fixé par l'OHLM vendeur
- Sans consultation du maire ni de France Domaine
- Base : logement comparable libre d'occupation / occupé



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Adapter les conditions d'activité des organismes de logement social :
Favoriser les ventes : les acquéreurs art 97, L443-11 CCH

Logements occupés	Logements vacants
<p>Ordre de priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locataire en place - Son conjoint - Ses ascendants/descendants - De manière conjointe : conjoint, pacsé, concubin de l'ascendant ou descendant du locataire → <i>Conditions de ressources PLS</i> - Personne morale de droit privé si logement PLS > 15 ans 	<p>Ordre de priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locataires - Gardiens - Personnes physiques → <i>Condition ressource < PLI+11 % (accession sociale)</i> - Collectivités territoriales - Autres personnes physiques - Personne morale de droit privé si logement PLS > 15 ans

- Acquisition en priorité par une personne physique
- Acquisition d'un seul logement par personne physique, libre ou occupé
- Personnes morales de droit privé : peuvent acquérir ensembles de + de 5 logements PLS, construits depuis + de 15 ans, occupés ou vacants, ordre de priorité ci-dessus ne s'applique pas
- Clause de rachat 10 ans dans certains cas
- Vente logements dans le cadre de renouvellement urbain : établissements publics fonciers et d'aménagement, en vue démolition



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Adapter les conditions d'activité des organismes de logement social :
Favoriser les ventes : conditions de ventes HLM 1/2

Condition inchangée d'éligibilité d'un logement à la vente :

- Tous les logements conventionnés ou non appartenant à un OHLM (sauf logement intermédiaire)
- Ancienneté, normes habitabilité, entretien, performance énergétique

Copropriété issue de la vente

- Obligations d'information de l'acquéreur (nouvel art L 443-14-2)
- OHLM ou SEM agréée est syndic de droit, dispensé de versement au titre du fond des travaux



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Adapter les conditions d'activité des organismes de logement social :
Favoriser les ventes : conditions de ventes HLM 2/2

- ❖ **Maintien du droit de préemption urbain art L 213-1 du CCH**
- ❖ **Résiliation de droit de la convention lors de la vente**
- ❖ **Comptabilisation dans l'inventaire SRU pendant 10 ans (art 130, L 302-5 du CCH)**
- ❖ **Affectation produit vente :**
 - **Au moins 50 % du produit des ventes de LLS situés sur une commune SRU déficitaire est à réemployer :**

Au financement des programmes nouveaux de LLS,

A l'acquisition de logements en vue de conventionnement,

à défaut, aux travaux de rénovation d'un ensemble d'habitations sociales

- **Sur la commune concernée ou, avec son accord et celui du préfet, sur l'EPCI, le département**



Présentation 6 – Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Adapter les conditions d'activité des organismes de logement social :
Favoriser les ventes :Création de la société de vente HLM art 97

◆Nouvelle catégorie d'OHLM

- Forme d'une société anonyme ou société coopérative
- Agréée par l'autorité administrative L 422-5 CCH
- Parts sociales souscrites par : OPH, SA HLM, SEM agréées, ALS, CDC

◆Acquisition de biens immobiliers en vue de la revente

- Achat en bloc d'immeubles appartenant à des bailleurs sociaux
- Uniquement en pleine propriété
- Les OLS continuent à assurer la gestion des logements de la société de vente
- Autorisations de vente :
 - x Transfert à la société des autorisations de vente obtenues
 - x Sinon, la société de vente doit demander l'autorisation

Décret



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Décret

◆ Doivent conclure une CUS spécifique



Les HLM : nouveaux enjeux et nouvelles réglementations

Contacts à la DHUP :

Questions sur la réorganisation secteur HLM (LO3 et LO4) :
dhup-lo-reorganisation-secteur-hlm@developpement-durable.gouv.fr

Bureau LO3 :
lo4.lo.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Bureau LO4 :
lo3.lo.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr



Présentation 9 – Loi ELAN et aspects bâtiments

Aspects bâtiments-construction dans deux titres

- 1/ Construire plus, mieux et moins cher
- 4/ Améliorer le cadre de vie



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



Présentation 9 – Loi ELAN et aspects bâtiments

Faciliter la transformation de bureaux en logements (articles 30 et 31)

Immeubles des moyenne hauteur :

- Harmoniser les règles entre bureaux et logements entre 28 m et 50 m pour faciliter la réversibilité
- Créer une nouvelle catégorie Immeubles de moyenne hauteur (IMG)
- Encadrer les travaux d'aménagement/rénovation sur les IMH et IGH, renforcer la sécurité vis-à-vis de la propagation de feu par les façades

2 décrets :

- Décret I sur la prévention des incendies de façades → 2T 2019
- Décret II sur la réversibilité → Courant 2019

Règles des IGH habitation :

- Sécuriser les autorisations d'immeubles avec duplex/triplex en dernier étage
- Clarifier le niveau de référence pour les seuil IMH/IGH (28 m, 50 m)

1 décret : décret I des IMH → 2T 2019

- Hauteur du dernier plancher accessible (étage du duplex et du triplex)



Présentation 9 – Loi ELAN et aspects bâtiments

Logements évolutifs-Accessibilité (article 64)

Accessibilité

- Permettre une offre adaptée de logements à la demande et une meilleure prise en compte de la diversité des handicaps (dont vieillesse)
- 20 % des logements accessibles
- 80 % restant « évolutifs » → Réversibilité garantie à moindre coût (éléments non structuraux, pas de modification de la ventilation et de l'électricité)

[Décret / arrêté → Premier semestre 2019](#)

- Définition des logements évolutifs et des travaux simples
- Evolution de l'obligation d'ascenseurs (seuil du nombre d'étages)



Présentation 9 – Loi ELAN et aspects bâtiments

Levée des freins à la préfabrication (articles 65, 67)

Volonté de promouvoir un mode de construction agile présentant de nombreux avantages : rapidité, qualité des constructions, intégration de l'économie circulaire, adaptation à la construction bois et à l'usage du numérique

Définition générale de la préfabrication d'un ouvrage et des éléments préfabriqués dans le CCH

Ordonnance visant à encadrer le contrat de construction de maisons individuelles avec fourniture de plan (CCMI) pour permettre un échancier de paiement adapté à la préfabrication par rapport à l'échancier en filière humide

Ordonnance : 6 mois à partir de la promulgation

Décret d'application fixant l'échancier de paiement en préfabrication



Présentation 9 – Loi ELAN et aspects bâtiments

Carnet numérique (article 182)

Création d'un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement et du bâtiment

Collecte des diagnostics, des caractéristiques techniques du bâtiment, des travaux de maintenance et de rénovation, ... (parties privatives, parties communes)

- Valeur informative, centralisation/pérennisation des informations -> fluidifier/faciliter la prise de décision
- Production obligatoire en cas de construction neuve et transmission à l'acquéreur (2020)
- Transmission obligatoire en cas de mutation (2025)

Décret d'application : seconde trimestre 2019





Présentation 9 – Loi ELAN et aspects bâtiments

Prévention des déformations différentielles des sols sous l'effet des phases de sécheresse et de rehydratation (article 68)

Étude géotechnique

- Prévention des sinistres liés au retrait-gonflement des argiles (bâtiments d'habitation pas plus de deux étages -> ciblage des maisons individuelles)
- Étude géotechnique fournie par le vendeur du terrain et annexée à la promesse de vente, et devant être transmise aux constructeurs (maître d'œuvre, architecte, entreprise de travaux) pour prise en compte (inscription dans le CCMI)

2 décrets

- Décret simple → 3T 2019

Résultats attendus en solidité et résilience

Prescription d'un moyen et équivalence avec d'autres solutions

- Décret en Conseil d'État → fin 2019

Zonage, définition étude géotechnique, exceptions



Présentation 9 – Loi ELAN et aspects bâtiments

Individualisation des frais de chauffage (article 71)

– Meilleure transposition de la directive, sécurisation de la mesure LTECV :

* Exclusion des bâtiments tertiaires (peu)

* Dérogation pour motifs économiques qui permet de mieux cibler les bâtiments les plus énergivores (économies d'énergie vs. coût de l'investissement)

* Moins prescriptif sur le dispositif de mesure

[Décret en conseil d'État et arrêté → 2ème semestre 2019](#)

– Date d'application

– Seuils de dérogation économique

– Impossibilités techniques



Présentation 9 – Loi ELAN et aspects bâtiments

Opposabilité du DPE (article 179)

Opposabilité du diagnostic de performance énergétique

- Responsabiliser les acteurs, donner confiance
- Valorisation/incitation pour un bailleur ou propriétaire à réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique d'un logement
- Méthode d'évaluation unique liée aux caractéristiques intrinsèques du logement
- Application au 1^{er} janvier 2021

Condition sine qua none : fiabiliser le DPE (calcul, 5 usages, nature des recommandations, ...) , démarche de concertation en cours



Présentation 9 – Loi ELAN et aspects bâtiments

Obligation d'économie d'énergie dans des bâtiments à usage tertiaires (article 175)

Obligations d'économies d'énergie des bâtiments à usage tertiaire

- Sécourisation de la mesure LTECV
- Trajectoire d'économie d'énergie pour atteindre -40% en 2030, -50% en 2040 et -60 % en 2050 par rapport à une année de référence (possibilité d'un objectif en valeur absolue)
- Encadrement des exceptions et modulations possibles (contraintes techniques, disproportion du coût des travaux, évolution du volume d'activité)
- Périmètre des assujettis élargi : tous les bâtiments tertiaires concernés au dessus de 1000 m²

Décret en conseil d'État → 1^{er} semestre 2019 – Concertation en cours

- 5 usages de la RT + usages spécifiques (liés aux process)
- Exceptions : lieux de culte, enjeux Défense, sécurité/sûreté
- Précision sur les modulations
- Reporting annuel et dispositif de sanctions



Présentation 9 – Loi ELAN et aspects bâtiments

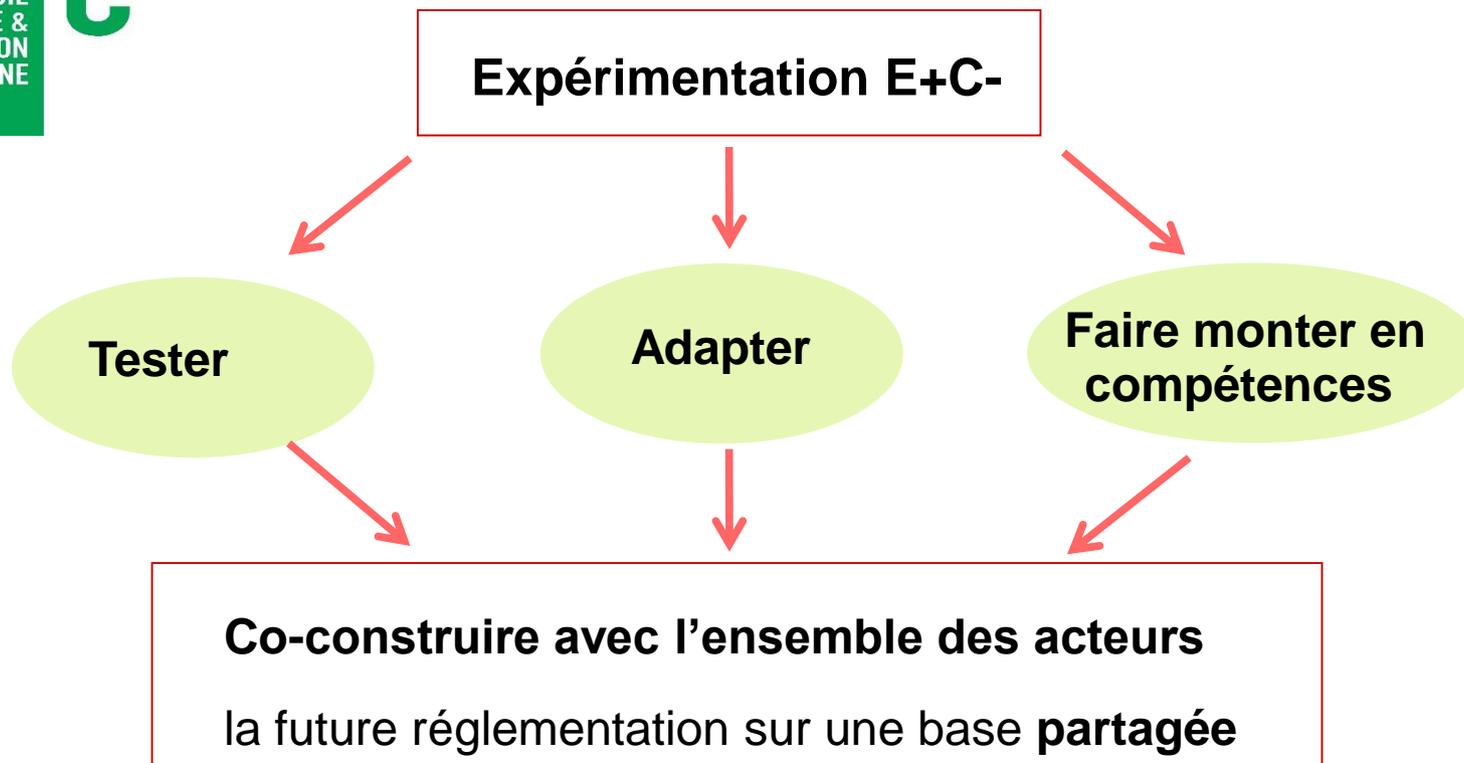
Préparation de la réglementation environnementale RE2020

Performance environnementale des bâtiments (articles 177, 178, 181) → RE 2020 (en remplacement de la RT2012)

- **Entrée en vigueur en 2020**
- **Empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble du cycle de vie**
- **Prise en compte du stockage carbone dans les bâtiments**
- **Fiabiliser les déclarations environnementales**

Exemplarité de la commande publique en matière d'utilisation de ressources renouvelables (bois et biosourcés) (article 180)

- **FOCUS sur la PREPARATION de la RE 2020**





Référentiel « Énergie - Carbone » (Méthode de calcul + Niveaux)



Évaluer sur une même base

Label



Valoriser les projets pilotes

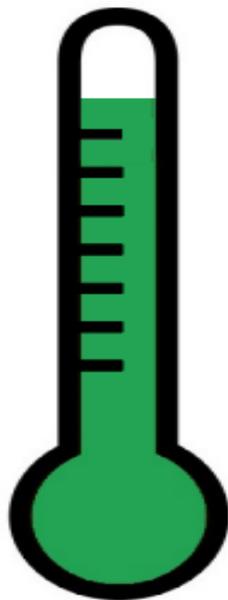
Observatoire



Capitaliser et accompagner les acteurs

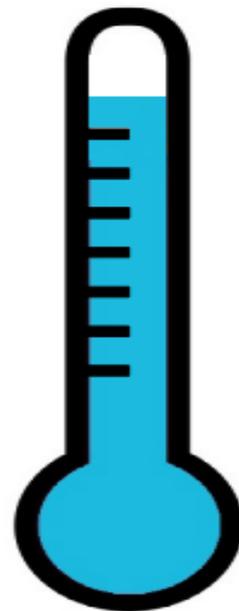


ÉNERGIE



Bilan BEPOS

CARBONE



**Émissions de gaz à
effet de serre
(Eges)**



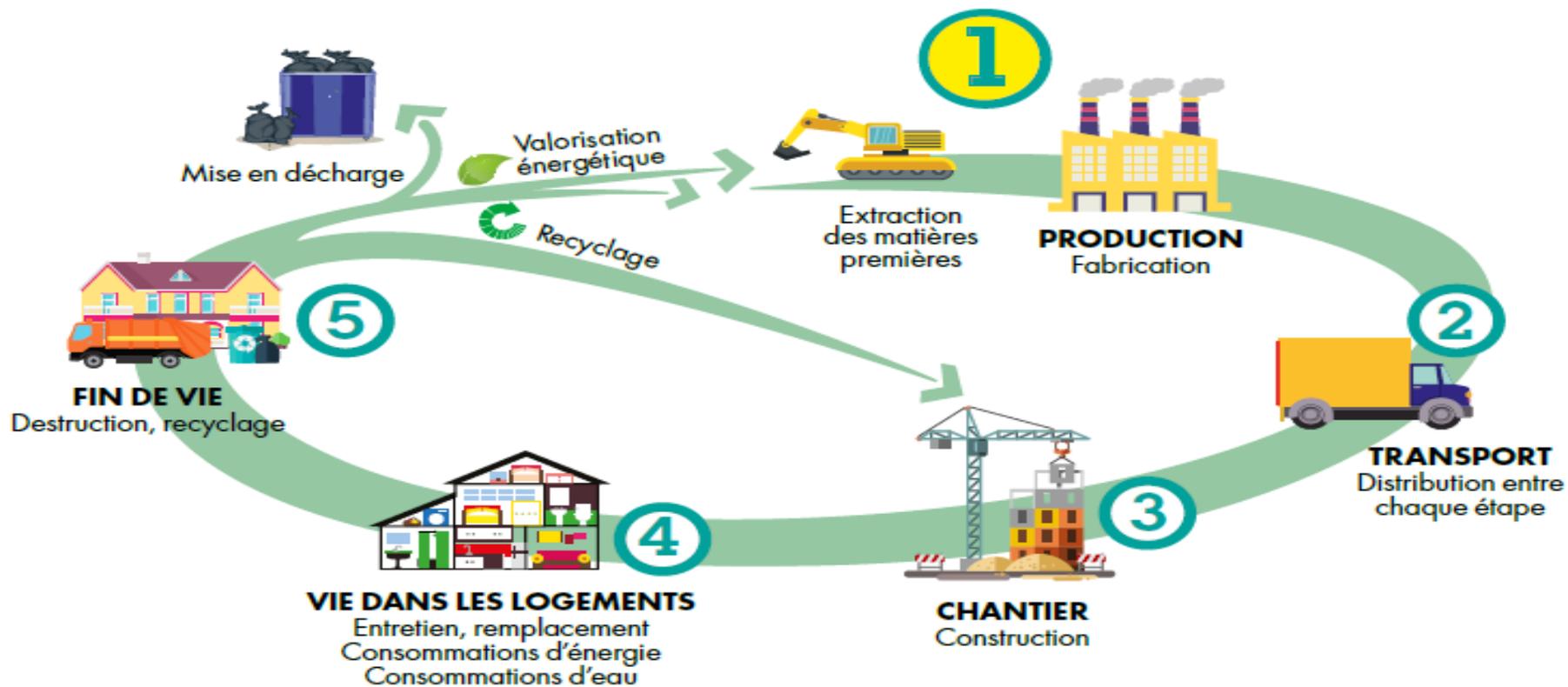
MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



#LoiElan



Sur le cycle de vie du bâtiment



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



Données conventionnelles

Météorologie
Scénarios d'occupation et d'usage
Données environnementales des services : impacts des énergie, de la mise à disposition de l'eau...



Usage obligatoire

Données spécifiques

FDES, PEP, Performance thermique...
... déclarés par un industriel, un syndicat



Usage obligatoire pour les produits mis en œuvre qui en disposent

Données par défaut

Modules de données génériques par défaut (MDEGD)
Valeurs majorantes



Usage en l'absence de données spécifiques



Des exigences sur 2 indicateurs

Sobriété et efficacité énergétique

Résidentiel : RT2012 – 5 %
Tertiaire : RT2012 – 10%

Résidentiel : RT2012 – 10 %
Tertiaire : RT2012 – 20%

+ recours aux ENR
Résidentiel : RT2012 – 60 %
Tertiaire : RT2012 – 60%

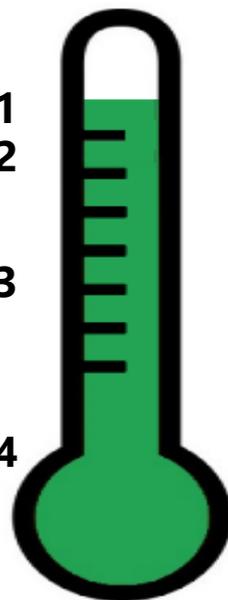
+ compensation des consommations
non renouvelables
(très difficilement atteignable)

ÉNERGIE

Energie 1
Energie 2

Energie 3

Energie 4



Bilan BEPOS

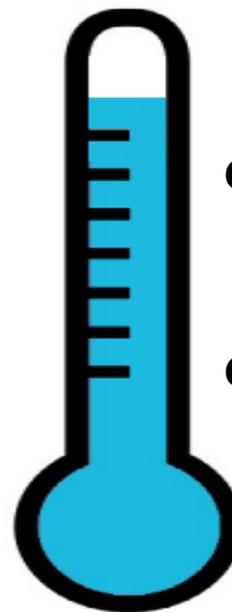
CARBONE

Carbone 1

Évaluation + réduction modérée de l'empreinte Carbone (facilement atteignable)

Carbone 2

+ forte réduction de l'empreinte carbone (Efforts sur vecteurs énergétiques + choix des matériaux)



Émissions de gaz à effet de serre (Eges)



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



#LoiElan



Merci de votre attention



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES