

# Quelques dispositions de la loi ELAN

(évolution du logement, de l'aménagement  
et du numérique)

*(en lien avec les activités des ADIL)*

**Maryline THUAULT, directrice**



# LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique



## **Titre Ier : Construire plus, mieux et moins cher**

Chap. Ier : Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible

Chap. II : Favoriser la libération du foncier

Chap. III : Favoriser la transformation de bureaux en logements

Chap. IV : Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme

Chap. V : Simplifier l'acte de construire

Chap. VI : Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme

## **Titre II : Évolutions du secteur du logement social**

Chap. Ier : Restructuration du secteur

Chap. II : Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social

Chap. III : Dispositions diverses

## **Titre III : Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale**

Chap. Ier : Favoriser la mobilité dans le parc social et le parc privé

Chap. II : Favoriser la mixité sociale

Chap. III : Améliorer les relations entre loc. et bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires

## **Titre IV : Améliorer le cadre de vie**

Chap. Ier : Revitalisation des centres-villes

Chap. II : Rénovation énergétique

Chap. III : Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

Chap. IV : Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation

Chap. V : Améliorer le droit des copropriétés

Chap. VI : Numérisation du secteur du logement

Chap. VII : Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité

Chap. VIII : Diffusion par voie hertzienne de données horaires du temps légal français

Chap. IX : Dispositions spécifiques à la Corse

[https://www.adil41.org/fileadmin/Sites/ADIL\\_41/Habitat\\_actualite/habitat\\_actualite\\_loi\\_ELAN.pdf](https://www.adil41.org/fileadmin/Sites/ADIL_41/Habitat_actualite/habitat_actualite_loi_ELAN.pdf)



# Sommaire

- Études géotechniques
- Urbanisme- construction
- Accessibilité des logements neufs
- Le parc social
- Lutte contre l'habitat indigne



# Études géotechniques





- Objectifs des mesures
  - Mieux informer les acquéreurs d'un terrain constructible
  - "Prévenir les risques liés à la nature du sol lors de la construction
  
- 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 sauf si les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la construction de maisons individuelles
  - Les opérations de construction devront, le cas échéant, prendre en compte le risque de mouvement de terrain différentiel

# ACCESSION / Études de sol

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



- Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 détermine :
  - Les modalités de définition des zones exposées
  - Le contenu et à la durée de validité des différentes études géotechniques
  - Les contrats ayant pour objet de travaux de construction non concernés par les nouvelles dispositions
  - La date d'entrée en vigueur de cette obligation : promesses de vente ou à défaut acte authentique ou contrat de construction conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

# ACCESSION / Études de sol

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



- Opération de construction d'immeuble(s) à usage d'habitation ou à usage mixte ne comportant pas plus de deux logements
  - Transmission de l'étude géotechnique préalable
  - Mention dans les contrats de réalisation des travaux de construction ou de maîtrise d'œuvre
  - Les obligations pour le constructeur
- En cas de vente de l'immeuble, les études géotechniques 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

# Urbanisme - construction

- Simplification des procédures
- Adoption des propositions du rapport Maugüé



# Simplification des procédures



- Auparavant, lorsqu'un document d'urbanisme était annulé ou déclaré illégal, le POS antérieur était remis en vigueur et pouvait être révisé dans les deux ans suivant la décision du juge
- La loi ELAN prévoit que la remise en vigueur du POS est limitée à 24 mois et celui-ci ne pourra plus faire l'objet de procédure d'évolution
- A l'issue de ce délai et à défaut de PLU(i) ou de carte communale exécutoire, le règlement national d'urbanisme s'appliquera
- La collectivité territoriale ne pourra plus délivrer d'autorisations d'urbanisme qu'à la condition d'obtenir l'avis conforme de préfet

# Simplification des procédures



- Le Projet d'aménagement de développement durable (PADD) fixe les objectifs des politiques publiques dans divers domaines
- Un débat doit avoir lieu au sein de l'organe délibérant du l'EPCI et des conseils municipaux sur les orientations générales du PADD au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLUi
- La loi Elan 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 2 mois avant l'examen du projet de PLUi

# Simplification des procédures



- Date de prise en compte de la consommation d'espace pour l'élaboration des SCoT et des PLU : au cours des 10 années précédant l'arrêt du SCoT ou du PLU et non plus celle de leur approbation
- Ajout de principes directeurs dans l'élaboration des documents :
  - Lutte contre l'étalement urbain
  - Conception universelle inclusive des personnes en situation de handicap (définition de l'habitat inclusif, assouplissement des normes d'accessibilité avec la création de logements évolutifs)
- 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 les résidences démontables : la loi ELAN **établit une liste non exhaustive des critères exceptionnels** permettant l'ouverture à la construction

# Urbanisme – Construction / Simplification des procédures



- Limitation des pièces nécessaires à la constitution des dossiers
  - Encadrement des services instructeurs
- Dématérialisation des demandes à compter du 1er janvier 2022
  - Transmission des données à Sitadel
  - Téléprocédure permettant de recevoir et d'instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme à compter du 1er janvier 2022
  - Possibilité de mutualiser le service d'instruction et de déléguer à un prestataire privé
  - L'autorité compétente doit conserver la signature
- Possibilité de déposer plusieurs demandes de permis de construire sur un terrain
  - Contourne la difficulté du délai pour retirer le permis



## ■ Sécurisation des autorisations d'urbanisme

- La possibilité de demander la régularisation devant le juge administratif est étendue aux déclarations préalables
- Création de l'article L 600-5-2 du CU afin de limiter les recours en cascade et la multiplication des instances.
- Modification de l'article L 610-1 du CU afin de sécuriser les bénéficiaires d'autorisation. Les poursuites ne seront pas possibles si les travaux ont été réalisés conformément à l'autorisation, sauf fraude. A savoir, la connaissance de l'absence de conformité de l'autorisation délivrée aux documents d'urbanisme.



- Lutte contre les recours abusif
  - référé suspension et cristallisation des moyens
  
- Maitrise de l'intérêt à agir
  - ancienneté des associations
  - exclusion des nuisances liées au chantier
  - Interdiction ou enregistrement des transactions financières
  - Sanction des recours abusifs



## ▪ Précisions sur le refus d'une demande d'autorisation d'urbanisme

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).

# Accessibilité des logements neufs





- La loi ELAN assouplit les normes d'accessibilité:
  - pour les bâtiments collectifs : 80% logements évolutifs + 20 % accessibles (*contre 100% accessibles avant*)

Logements évolutifs (décret à paraître) = une personne doit pourvoir accéder au logement, en ressortir, et se rendre par un cheminement accessible dans le séjour et le cabinet d'aisance. Une mise en accessibilité doit pouvoir être réalisée par des travaux simples

- Des décrets en Conseil d'Etat fixeront les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des différentes constructions: Maisons individuelles, VEFA, logements locatifs gérés par les bailleurs sociaux, constructions de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.
- Remise d'un rapport d'évaluation au plus tard le 23.11.23

# Les rapports locatifs dans le parc social

- La commission d'attribution
- La gestion des réservations
- La loi SRU



# La Commission d'attribution des logements CAL devient CALEOL

ELAN : art. 109 / CCH : art. L. 441-2 et L. 442-5-2 CCH



## ■ Fonctionnement de la CALEOL

- Retour de la voix prépondérante du Maire en cas d'égalité des voix au sein de la commission

## ■ Pérennisation de la CALEOL dématérialisée

- La séance de la CALEOL sous forme numérique est ouverte à tout le territoire
- Elle réunit ses membres à distance selon les modalités définies dans son règlement et approuvées par le préfet

# La gestion en flux des réservations

ELAN : art. 114, II et IV / CCH : art. L. 441-1



- Obligation de gestion en flux des contingents
  - Fin des réservations portant sur des logements identifiés par programme
  - Réservations portent sur un flux annuel de logements
    - d'un ou plusieurs programmes
    - ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur
  - Exception : réservations de la Défense nationale ou de la Sécurité intérieure
  
- Entrée en vigueur :
  - En fonction du décret à paraître
  - Dispositif transitoire pour les conventions de réservation en cours (3 ans à compter de ELAN dans les conditions fixées par décret)



- Modification du seuil à partir duquel les communes d'Île-de-France doivent remplir les obligations de la loi SRU : 3 500 habitants (contre 1 500 habitants auparavant)
- Calendrier spécifique pour les communes ayant intégré le dispositif le 01/01/2015
- Élargissement de la catégorie des logements sociaux intégrés dans le décompte SRU : logements faisant l'objet d'un Prêt social location-accession (PSLA) ou d'un Bail réel solidaire (BRS)
- Logements vendus par les bailleurs aux locataires décomptés pendant 10 ans (auparavant : 5 ans)
- Dispositif expérimental : possibilité pour une commune de mutualiser la réalisation de ses objectifs avec ceux des communes voisines via un contrat intercommunal de mixité sociale

# Lutte contre l'habitat indigne



# Non-décence du logement



- Un critère supplémentaire à la définition du logement décent : le logement doit également être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites.
- Décence en cas de colocation à baux multiples
  - La surface et le volume des locaux privatifs doivent être respectivement au moins égaux à 9 m<sup>2</sup> et à 20 m<sup>3</sup>.
  - La décence s'apprécie en prenant en compte l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement.
- Les règles de la décence s'appliquent dans les hôtels meublés dès lors que le logement constitue l'habitation principale de l'occupant dans les hôtels meublés

# Institution d'une présomption de revenus à l'égard des marchands de sommeil



- Champ d'application
  - Crimes en matière de fausse monnaie
  - Crimes et délits en matière de législation sur les armes
  - Délits à la réglementation sur les alcools et le tabac
  - Délit de contrefaçon
- Extension du périmètre de la présomption à certaines infractions pénales prononcées en matière de lutte contre l'habitat indigne:
  - Non respect des arrêtés du préfet en matière d'insalubrité
  - Non respect des arrêtés du maire pour les ERP
  - Non respect des arrêtés du maire en matière de péril
  - Non respect des protections des occupants
- 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

# Peines complémentaires



- Peine complémentaire d'interdiction d'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation (sauf pour utilisation personnelle) en cas de sanctions pénales relatives à :
  - L'hébergement contraire à la dignité humaine
  - Le non respect d'un arrêté d'insalubrité ou de péril
  - On respect d'un arrêté enjoignant de mettre fin à une situation d'insécurité dans un hôtel meublé
- Le notaire est tenu de vérifier dans le casier judiciaire national la situation de l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique
- La loi ELAN prévoit que le maire de la commune est informé de l'interdiction faite à l'acquéreur de conclure l'achat
- La durée de l'interdiction peut aller jusqu'à 10 ans (auparavant 5 ans)

# Elargissement et systématisation du dispositif de l'astreinte administrative



- Régime juridique initial (créé par la loi ALUR)
  - Une astreinte facultative, modulable, progressive et plafonnée
  - Une application aux seules polices administratives de lutte contre l'habitat indigne prescrivant la réalisation de travaux
  - Un dispositif très rarement utilisé
- De facultative l'astreinte devient obligatoire
  - Application à l'ensemble des procédures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors urgence), ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme
  - Suppression de sa progressivité mais montant modulé (1 000 € maximum par jour de retard plafonné à 50 000 €) application automatiquement au propriétaire en cas de non-respect des prescriptions d'un arrêté dans les délais qu'il fixe pour réaliser les travaux
  - Elle court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits

# Elargissement et systématisation du dispositif de l'astreinte administrative



- Recouvrement des sommes par trimestre échu
- Exonération totale ou partielle, chaque trimestre au moment de la liquidation, pour le propriétaire de bonne foi qui établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait
- En matière d'insalubrité remédiable, l'astreinte prend fin lorsque le logement devient inoccupé et libre de location et qu'il ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins
- Application au 1<sup>er</sup> mars 2019

# Autres mesures



- Obligation pour les syndics (sauf pour les syndics non professionnels, bénévoles ou coopératifs) et les agents immobiliers de déclarer au procureur des activités de marchand de sommeil se déployant au sein de la copropriété
- Lorsque la mise en conformité dans le délai résulte de travaux réalisés d'office, le montant de l'allocation logement conservé du fait de la non décence du logement, n'est pas reversé au propriétaire
- Demande d'un constat à l'administration : transmission des rapports de visites par l'agent dans un délai de trois mois à l'autorité compétente et aux intéressés
- Architecte des bâtiment de France :
  - La portée de son avis est modifié pour le rendre simple pour les cas les plus graves
- En cas de silence de l'ABF, l'avis est réputé favorable

**Merci pour votre attention !**



**Pour toute question sur le logement  
ou l'énergie dans le logement,  
contactez l'ADIL EIE 41 :**

**02 54 42 10 00**

**[adileie41@wanadoo.fr](mailto:adileie41@wanadoo.fr)**