A photograph of a modern, multi-story apartment building at night. The building has a light blue facade with many windows, some of which are illuminated from within. The sky is a deep blue. A white teardrop-shaped graphic is positioned to the left of the main title.

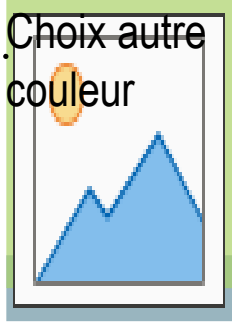
# Les impacts en gestion locative de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

Barbara Fourcade – USH / DJEF  
Responsable du pôle gestion locative

IdealCO – 14 février 2019

1

# Nouveaux modes d'habitat et adaptation du logement



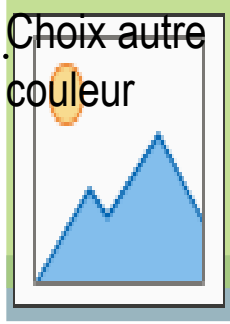
# Bail mobilité

**Loi ELAN : art. 107 / art. 2, 25-12 à 25-18 de la loi du 06.07.1989**

## ➡ Parc privé

*Contrat de location à courte durée destiné majoritairement à un public jeune*

- ➡ Durée du bail: 1 à 10 mois maxi
- ➡ Logements concernés: logements meublés
- ➡ Personnes concernées:
  - ⇒ Étudiants
  - ⇒ Apprentis
  - ⇒ En stage
  - ⇒ En service civique
  - ⇒ En formation ou en mutation professionnelle
  - ⇒ En mission temporaire



# Baux courts pour les jeunes

Loi ELAN : art. 109, I / création art. L. 353-22 du CCH



## Parc Hlm conventionné

*Contrat de location d'un an destiné à des jeunes de moins de 30 ans*

➡ Durée du bail: 1 an renouvelable

➡ Logements concernés:

⇒ Logements conventionnés

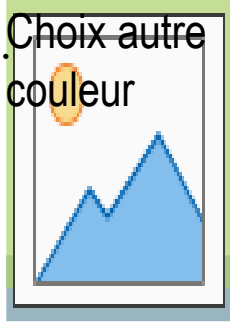
⇒ Meublés ou vides

➡ Personnes concernées: jeunes de moins de 30 ans

➡ Spécificités:

⇒ Autorisation préalable et spécifique du préfet (**décret à paraître 1<sup>er</sup> trimestre 2019 – circulaire 21/12/2018**)

⇒ Pas de droit au maintien dans les lieux



# Cohabitation intergénérationnelle

**Loi ELAN: art. 117 / création des art. L. 118-1 du code de l'action sociale et des familles / création art. L. 631-17 à 631-19 du CCH / art L. 442-8-1 du CCH**



## Parc Hlm et parc privé

### ⇒ Personnes concernées:

- ⇒ Locataire ou propriétaire d'au moins 60 ans
- ⇒ Sous-locataire de moins de 30 ans

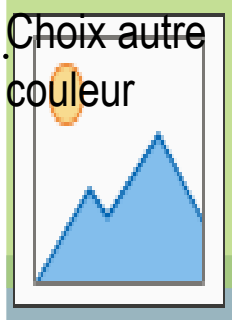
### ⇒ Durée: libre – chacune des parties peut donner congé avec un préavis d'un mois

### ⇒ Contrepartie:

- ⇒ Information obligatoire du bailleur
- ⇒ Fixée librement dans le parc privé
- ⇒ Au prorata de la surface habitable dans le parc social (art L 442-8-1 CCH)
- ⇒ Possibilité de menus services supplémentaires mais gratuits

### ⇒ Arrêté à paraître fixant une charte de la cohabitation

### ⇒ Disparition de la possibilité de sous-location aux personnes de - 30 ans prévue à l'article L. 442-8-1 du CCH



# Colocation universelle

**Loi ELAN : art. 128 / articles L.353-21 et L.442-8-4 du CCH**



## Parc Hlm

*1 contrat par locataire et droit au maintien dans les lieux*

### Personnes concernées:

- ⇒ **Tous les locataires** même âgés de plus de trente ans
- ⇒ Respectant les conditions d'attribution Hlm
- ⇒ Pas applicable aux époux ou partenaires liés par un PACS

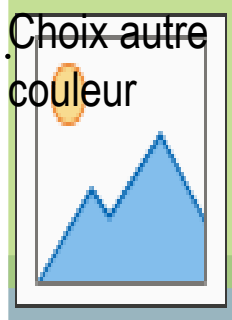
### Logements concernés:

- ⇒ Meublés ou vides
- ⇒ Respectant les critères de décence du logement adaptés à la colocation

Doyer = total des loyers < loyer plafond

Charges locatives récupérables du décret du 9 novembre 1982

- ⇒ Forfait sans régularisation
- ⇒ Ou provision avec régularisation annuelle



# Habitat inclusif

Loi ELAN : art. 129 / articles L.281-1 à L.281-4 nouveaux du titre VIII nouveau, L.149-1, L.14-10-4 et L.233-1-1 nouveau, L.233-3-1 nouveau et L.233-4 du code de l'action sociale et des familles



## Parc Hlm pour partie

*Mode d'habitation regroupé et mixte permettant à des personnes handicapées ou des personnes âgées de vivre ensemble, entre-elles ou avec d'autres personnes*

### **Personnes concernées:**

⇒ Personnes handicapées / Personnes âgées / Toute autre personne ayant choisi de vivre en habitat regroupé

### **Logements concernés:**

- ⇒ Locaux à usage d'habitation / Meublés ou vides
- ⇒ Adaptés aux besoins des personnes et du projet
- ⇒ Loués dans le cadre d'une colocation visée par l'art. L. 442-8-4 nouveau du CCH (cf. diapo précédente).
- ⇒ Possibilité d'un immeuble comprenant des locaux communs et affectés au projet de vie sociale et partagée

### **Statut du logement:**

⇒ Notamment:

Logements-foyers (hors CASF)

Logements adaptés faisant l'objet d'une autorisation spécifique (L. 441-2 CCH)

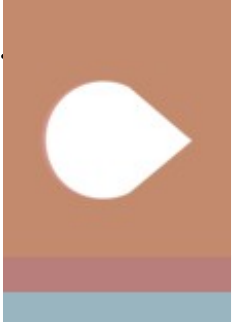
### **Forfait pour l'habitat inclusif versé uniquement aux:**

- ⇒ Personnes handicapées
- ⇒ Personnes âgées en perte d'autonomie
- ⇒ Décret à paraître



## 2 CAL et attributions



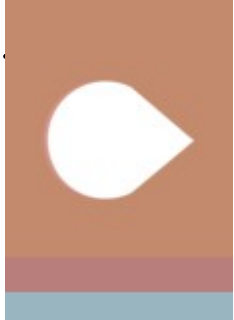


# Commission d'attribution des logements

**Loi ELAN : 109, II / art. L.441-2 du CCH**

*Un nouveau nom : Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)*

- ➡ Voix prépondérante du Maire en cas d'égalité de voix
- ➡ Pérennisation de la possibilité de séance sous forme numérique créée par la loi ALUR du 24 mars 2014
  - ⇒ En zones tendues ou détendues
- ➡ Nouvelle compétence: Examen triennal des conditions d'occupation des logements soumises par le bailleur
  - ⇒ Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019

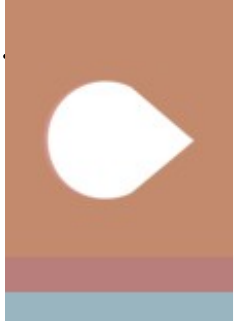


# Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

**Loi ELAN : 109, IV , 2° / création art. L.442-5-2 du CCH**

*Un examen triennal des conditions d'occupation des logements*

- ➡ A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019
- ➡ Dans les zones tendues (décret à paraître : circulaire du 21/12/2018: zones géographiques visées à l'article R 442-3-3 du CCH)
- ➡ S'applique aux baux en cours
- ➡ Le délai de 3 ans court à la date de signature du contrat
- ➡ Pour les locataires dans l'une de ces situations :
  - ⇒ Sur-occupation ou sous-occupation
  - ⇒ Logement adapté quitté par l'occupant handicapé
  - ⇒ Handicap/perte d'autonomie nécessitant un logement adapté
  - ⇒ Dépassement du plafond de ressources

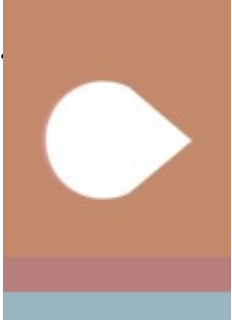


# Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

Loi ELAN : 109, IV , 2° / création art. L.442-5-2 du CCH

## *Modalités d'examen des situations des locataires*

- ➡ Le bailleur transmet à la CALEOL les dossiers des locataires concernés
- ➡ La commission constate la situation du locataire et définit les caractéristiques du logement adéquat
- ➡ Elle peut conseiller l'accession sociale
- ➡ L'avis de la commission est notifié au locataire
- ➡ Le bailleur examine avec le locataire les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel
- ➡ Les sanctions prévues aux articles L. 442-3-1- et L. 422-3-2 restent applicables



# Sous-occupation

**Loi ELAN : 109 V / art L, 621-2 du CCH**

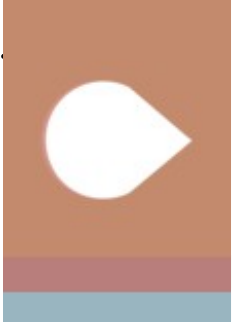
*Assouplissement de la définition des situations de sous-occupation*

➔ Ajout d'un alinéa :

« *Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes* » à prendre en compte pour le calcul de la sous-occupation

➔ **Pour mémoire:** une différence de plus de 1 entre le nombre de pièces principales du logement et le nombre de personnes composant le foyer :

1. L'occupant et son conjoint ;
2. Leurs parents et alliés ;
3. Les personnes à leur charge ;
4. Les personnes à leur service et affiliées à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
5. Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.



# Composition familiale

**Loi ELAN : art 110 / art L. 442-12 du CCH**

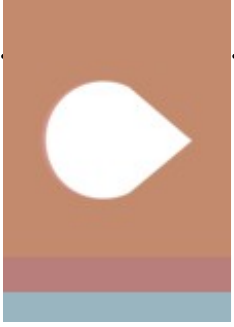
*Elargissement de la définition de la composition familiale*

## ➔ Article L. 442-12 du CCH

« Sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L. 441-1, et L. 441-4 :

- le ou les titulaires du bail ;
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- le concubin notoire du titulaire du bail ;
- le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail ;
- ~~et~~ les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts;
- *les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.* »

**Impacts sur les attributions de logements et sur le calcul du SLS**



# Dispositions diverses en matière d'attribution

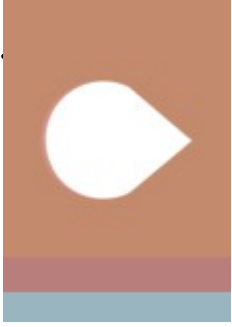
Loi ELAN : 113 / art. L.441-1 du CCH

## *Individualisation des ressources du demandeur de logement social*

### ➔ **Actualisation des documents justificatifs :**

- ⇒ Divorce par consentement mutuel extrajudiciaire : document d'avocat attestant que la procédure de divorce est en cours
- ⇒ Rupture de PACS : déclaration de la rupture faite à l'officier d'état civil ou au notaire instrumentaire

### ➔ **Nouveauté** : demandeur marié bénéficiaire de la protection internationale résidant seul sur le territoire français



# Dispositions diverses en matière d'attribution

Loi ELAN: art 114 / art. L.441-1 du CCH

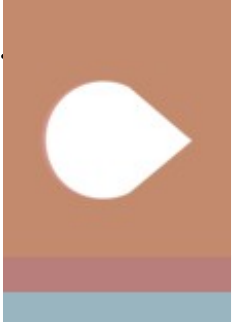
*Ajout d'un nouveau critère de priorité en matière d'attribution dans la liste du CCH*

## ➡ Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle :

⇒ à leur domicile ou abords

⇒ lorsque le coupable (ou présumé) est sous le coup d'une interdiction de se rendre dans des lieux fréquentés par la victime ou d'avoir des contacts avec elle





# Cotation

**Loi ELAN : 111, I, 2° / art. L.441-2-8 du CCH**

*Consiste à attribuer une note aux demandeurs de logement social selon des critères et des pondérations préétablis et portant sur la situation du ménage rapportée à un logement donné*

➔ **Où?** Dans le plan partenarial de gestion de la demande

➔ **Qui?**

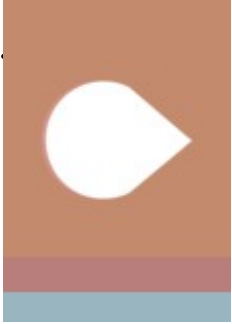
⇒ EPCI dotés d'un PLH

⇒ EPCI ayant la compétence habitat et au moins un QPV

⇒ Commune de Paris

⇒ EPT de la métropole du Grand Paris

➔ **Quand?** Au plus tard le 31 décembre 2021 (*décret à paraître fin 2<sup>e</sup> trimestre 2019 – circulaire 21/12/2018*)



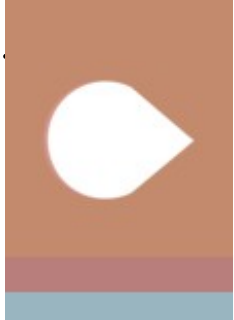
# Commissions intervenant dans le processus d'attribution

Loi ELAN : art. 112 / art. L. 441-1-5 et L. 441-1-6 du CCH

## 1) Commission d'attribution ad hoc dans les QPV

*Créée par la loi EC pour désigner les candidats à l'attribution*

- ➔ **Composition** : Bailleurs sociaux, réservataires, maires, présidents de l'EPCI ou président du conseil de territoire de l'EPT de la métropole du Grand Paris
- ➔ **Missions**: désigner d'un commun accord les candidats pour l'attribution des logements disponibles
- ➔ **Nouveauté**: ne se réunira qu'à la demande du maire



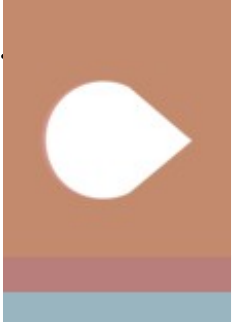
# Commissions intervenant dans le processus d'attribution

Loi ELAN : art. 112 / art. L. 441-1-5 et L. 441-1-6 du CCH

## 2) Commission de coordination

*Mise en place dans le cadre de la CIA créée par la loi EC*

- ➔ **Composition:** Préfet, maires des communes membres de l'ECPI ou de l'EPT de la métropole du Grand Paris, maires d'arrondissement de la commune de Paris ou de leurs représentants, représentants des bailleurs sociaux, représentant du département, titulaires de droits de réservation, associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et œuvrant dans le département
- ➔ **Missions:** examiner les dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention et émettre des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement
- ➔ **Nouveautés:**
  - ⇒ assure le suivi et l'évaluation de la CIA
  - ⇒ pourra examiner certains dossiers et émettre un avis sur l'opportunité de présenter en CAL les dossiers présentés par les réservataires.



# Objectifs d'attribution

Loi ELAN : art. 114 II et III / art. L. 441-1 et L. 441-1-5 du CCH

## *Nouveaux objectifs et nouveaux zonages*

### ➔ Objectif d'attribution 25% aux plus pauvres hors QPV

- ⇒ Niveau de ressources fixé par **arrêté ministériel** et non plus préfectoral
- ⇒ Suppression du pouvoir de la conférence intercommunale du logement d'abaisser le taux compte tenu de la situation locale

### ➔ Objectif d'attribution 50% candidats $\geq$ 1<sup>er</sup> quartile en QPV

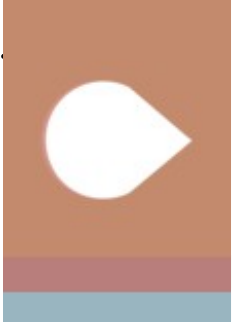
- ⇒ Mixité sociale en QPV
- ⇒ **Taux directement fixé par la loi**: ne relève plus des orientations de la CIA

### ➔ Droits de réservation en QPV

- ⇒ Si échec d'attribution: logement mis à **disposition du maire** pour désigner un autre candidat, hors 1<sup>er</sup> quartile

### ➔ Zonage QPV:

- ⇒ Période de 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015: quartiers classés en ZUS et non classés en QPV
- ⇒ Période de 6 ans à compter de leur sortie du classement: quartiers non reclassés en QPV



# Gestion en flux des réservations

**Loi ELAN : art. 114 II et IV / art. L. 441-1 du CCH**

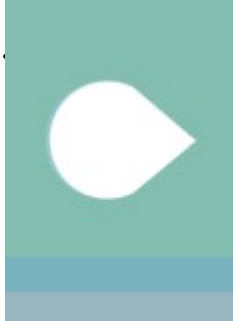
*Réservations devront porter sur un flux annuel de logements d'un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur*

- ➔ **Avant ELAN** : Les réservations pouvaient être gérées en flux ou en stock ou les deux
- ➔ **ELAN** : Obligation de gestion en flux : les réservations ne pourront pas porter sur des logements identifiés par programme mais 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**:
  - ⇒ Conventions de réservation en cours au moment de l'entrée en vigueur de ELAN: modifiées dans un délai de 3 ans à compter de ELAN dans les conditions fixées par décret fin 2<sup>e</sup> trimestre 2019 – circulaire 21/12/2018
  - ⇒ Conventions signées à compter de la promulgation de ELAN: gestion en flux

3

CUS





# Conventions d'utilité sociale

**Loi ELAN : art. 104**

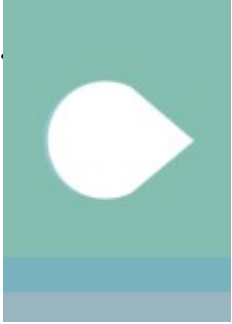
## *Calendrier de mise en œuvre des nouvelles CUS*

- ➡ Transmission du projet au préfet avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019
- ➡ Conclusion de la CUS avant le 31 décembre 2019, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2019

**Jusqu'à la signature de la nouvelle CUS, les bailleurs sont tenus de respecter les engagements des CUS issues de la loi Molle du 25 mars 2009**

- ➡ En cas de rapprochement d'organismes : le préfet peut accorder un délai d'un an renouvelable pour adresser le projet (prorogation de la CUS en vigueur par avenant)





# Conventions d'utilité sociale

**Loi ELAN : art. 88 de la loi ELAN / art. L. 445-1 et L. 445-2 du CCH**

## *Nouvelles rubriques des nouvelles CUS*

### ➔ **Le plan de mise en vente des logements**

- ⇒ Consultation obligatoire de la commune qui peut s'opposer à la vente si la commune n'a pas atteint les objectifs de la loi SRU ou si la cession l'empêche d'atteindre le taux

### ➔ **Les engagements pour le développement des partenariats avec :**

- ⇒ Le SIAO
- ⇒ Les associations et organismes agréés chargés d'accompagner les bénéficiaires du DALO et les personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social

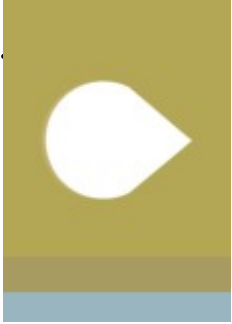
### ➔ **Le cahier des charges de gestion sociale est supprimé**

### ➔ **Circulaire du 21/12/2018 : modifications réglementaires à venir sur le contenu des nouvelles CUS ( plan de vente/signataires/indicateurs)**

4

# Numérique





# Contrat de location conclu à l'aide d'outils numériques

Loi ELAN : art. 217 de la loi ELAN / ordonnance

## Circulaire 21/12/2018 : marché locatif privé uniquement

*Ordonnances devant être prises dans le but d'établir un contrat de location numérique*

### ➔ Habilitation du Gouvernement:

⇒ Ordonnance dans un délai de 18 mois à compter de la publication de la loi ELAN

### ➔ But:

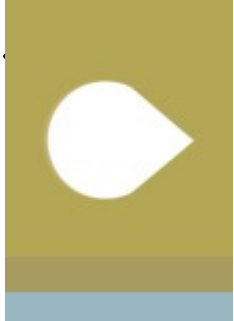
⇒ Définir un régime d'agrément de prestataire

⇒ Établir ce contrat en lien avec les représentants des propriétaires et des locataires

### ➔ Transmission des données:

⇒ À l'État

⇒ À l'ANIL



# Dématérialisation des annexes au contrat de location

Loi ELAN : art. 218 / articles 3 et 3-3 de la loi du 6 juillet 1989

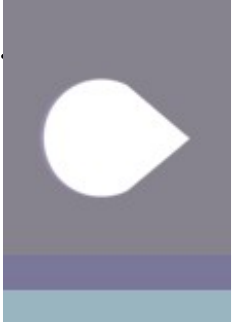
*Communication au locataire par voie dématérialisée du diagnostic technique et de l'extrait de règlement de copropriété*

- ➔ Possibilité pour le bailleur de **communiquer par voie dématérialisée**:
  - ⇒ Le dossier de diagnostic technique
  - ⇒ L'extrait du règlement de copropriété (si immeuble en copropriété)
- ➔ **Sauf opposition explicite** de l'une des parties au contrat (bailleur ou locataire)
- ➔ **Vigilance**:
  - ⇒ Droit de la preuve
  - ⇒ Informatiques et Libertés

5

# Procédure





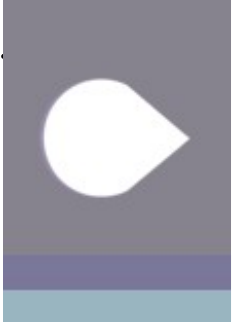
# Conventionnement

**Loi ELAN : art. 88 / art L. 353-16 et L. 441-3 du CCH**

## *Conventionnement – conséquences sur le loyer et le SLS*

- ➡ En cas d'acquisition de patrimoine, si le locataire refuse de signer le bail conforme à la convention APL:
- ⇒ Le bailleur ne peut pas lui appliquer de nouveau loyer et faire évoluer le loyer conformément à la convention
  - ⇒ Le supplément de loyer de solidarité ne lui est pas applicable





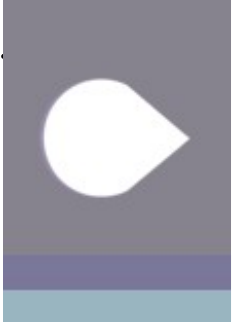
# Surendettement et expulsion

**Loi ELAN : art. 118 / art, 24 de la loi du 6 juillet 1989 – art L. 714-1, L. 722-5 et L. 722-16 du code de la consommation**

*Meilleure articulation des procédures de surendettement et d'expulsion*

- ➡ Objectif : permettre le maintien dans le logement des locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et s'acquittant du remboursement de leur dette locative et de désengorger les juridictions civiles
- ➡ Il est précisé à l'art. 24 de la loi du 6 juillet 1989 que le juge invite les parties à transmettre les informations concernant une procédure de surendettement en cours



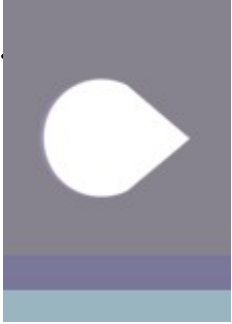


# Transfert de bail

**Loi ELAN : art. 120 / art. 40 de la loi du 6 juillet 1989**

*Durcissement des conditions de transfert de bail*

- ⇒ L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 énonce les personnes pouvant bénéficier du transfert de bail en cas de décès ou abandon de domicile du locataire
- ⇒ Art 40 : avant ELAN, le bénéficiaire devait remplir les conditions d'attribution du logement (ressources et séjour régulier) + taille du logement adaptée sauf pour :
  - ⇒ Le conjoint
  - ⇒ Le partenaire pacsé
  - ⇒ Le concubin notoire
  - ⇒ Les ascendants / personnes handicapées / personnes de plus de 65 ans (si 1 an de vie commune avant le décès)
- ⇒ Art 40 : après ELAN: ces bénéficiaires (comme le descendant) ne sont plus exonérés **de la condition de régularité et de permanence de séjour sur le territoire français**
  - ⇒ Seules « les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage » ne sont plus requises

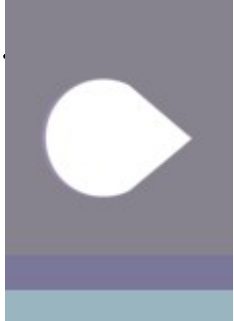


# Signalement des impayés

**Loi ELAN : art. 122 / art, 24 de la loi du 6 juillet 1989**

*Informations devant figurer dans la saisine CCAPEX*

- ➡ La saisine, obligatoire avant la délivrance d'une assignation, doit contenir les informations essentielles du commandement de payer :
  - ⇒ Montant du loyer et des charges
  - ⇒ Décompte de la dette

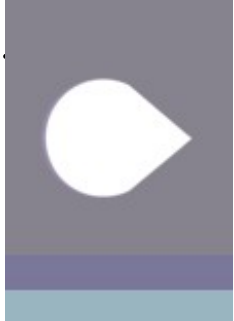


# Protocole de cohésion sociale

**Loi ELAN : art. 124 / art. L. 352-15-2 et 442-6-5 du CCH**

*Possibilité de signer un PCS sans dette*

- ➡ Durée du protocole : 2 ans maximum
- ➡ Le PCS est transmis à la CAF ou CMSA
- ➡ L'occupant s'engage à régler régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges
- ➡ Comme pour le PCS avec plan d'apurement, si le protocole est respecté jusqu'à son terme, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail dans le délai prévu par le protocole et ne pouvant excéder trois mois.



# Enquête SLS

Loi ELAN : art. 133 / art. L. 441-9 du CCH

## *SLS et handicap*

- ➔ **Nouvel élément à l'enquête SLS** : le bailleur « *demande notamment à chaque locataire, le cas échéant, communication de sa carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité ».*
- ➔ **Nb** : A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, surclassement automatique lorsque l'un des membres du ménage est handicapé (arrêté du 28/12/2018 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif )



# Violences conjugales

**Loi ELAN : art. 136 / création article 8-2 de la loi du 6 juillet 1989**

*Fin de la solidarité légale ou conventionnelle en cas de violences*

➔ **Concerne** : le conjoint, partenaire pacsé ou concubin du locataire qui quitte le logement en raison de violences exercées :

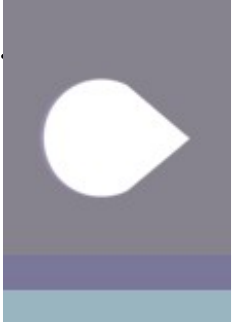
- ⇒ au sein du couple
- ⇒ Sur un enfant qui réside au logement

➔ **Mise œuvre** : Envoi d'un courrier RAR avec

- ⇒ copie de l'ordonnance de protection du JAF notifiée à l'auteur
- ⇒ ou copie de la condamnation pénale datant de moins de six mois

➔ **Fin de la solidarité** :

- ⇒ Lendemain du jour de la première présentation du courrier au bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date



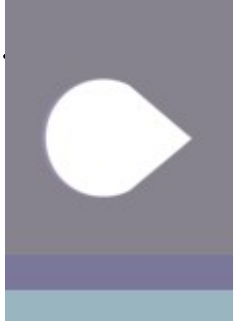
# Commandement de payer

**Loi ELAN : art. 137 / article 24 de la loi du 6 juillet 1989**

## *Nouvelles mentions obligatoires*

➔ Afin **d'améliorer l'information du locataire** sur ses droits et les démarches qu'il peut effectuer, le commandement doit désormais **contenir, à peine de nullité** :

- ⇒ La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette
- ⇒ Le montant mensuel de son loyer et ses charges
- ⇒ Le décompte de la dette
- ⇒ Le fait qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement dans un délai de deux mois, le locataire s'expose à une procédure d'expulsion
- ⇒ La possibilité de saisir le FSL
- ⇒ La possibilité de saisir le juge à tout moment pour demander un délai de grâce



# Congé du locataire – préavis réduit

**Loi ELAN : Art. 153 / article L.353-15 du CCH**

*Le cas de l'attribution d'un logement conventionné*

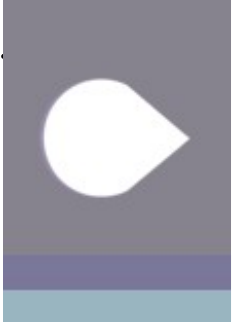
➔ **Abrogation du II de l'article L.353-15 du CCH (dispositions dérogatoires à l'art. 15 de la loi du 06/07/89)**

- ⇒ Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ... le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement social conventionné qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article est ramené à un mois.
- ⇒ Ce délai est de deux mois si les deux logements appartiennent à des bailleurs différents

➔ Le législateur a souhaité supprimer ce régime dérogatoire afin que toutes les personnes qui se voient attribuer un logement conventionné bénéficient de ce délai de préavis réduit, et ce même s'il s'agit déjà de locataires du parc social.

➔ Application du I de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 : préavis réduit à un mois en cas d'attribution d'un logement conventionné (Mutation interne ou attribution d'un logement chez un autre bailleur Hlm inclus)





# Action de groupe

**Loi ELAN : art. 138 / article L. 623-1 du code de la consommation**

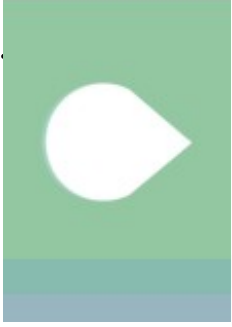
*Cette action permet à une association de défense des consommateurs d'agir afin d'obtenir la réparation des préjudices individuels identiques des consommateurs*

- ➔ L'action de groupe concernait les litiges liés à la vente de biens, fourniture de services ou en cas de pratiques anticoncurrentielles
- ➔ Elle est étendue aux litiges concernant « **la location d'un bien immobilier** ».

6

# Ordonnances



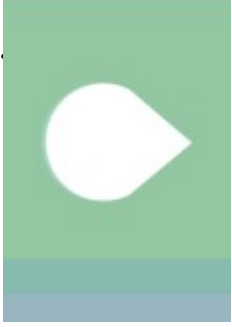


# Nouvelle politique des loyers

**Loi ELAN : art. 88, III / ordonnance**

*Ordonnance permettant aux organismes Hlm et SEM de mettre en place une nouvelle politique des loyers*

- ➔ **Délai**: dans un délai de 6 mois à compter de la publication de la loi ELAN
- ➔ **Objectifs**:
  - ⇒ Mise en œuvre à titre expérimental d'une **politique des loyers** prenant en compte la capacité des ménages nouveaux entrants dans le parc social
  - ⇒ Adaptation du mode de **calcul du SLS** afin de renforcer la prise en compte des capacités financières des locataires



# Aides au logement

Loi ELAN : art. 105 / art 117 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

*Prolongation du délai d'habilitation du Gouvernement donné par loi EC et précision des objectifs de cette codification*

## ➔ Loi EC:

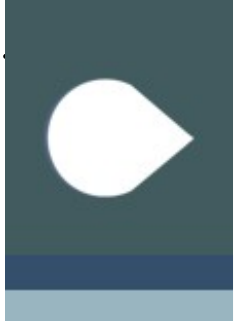
- ⇒ Rassembler l'ensemble des dispositions relatives aux aides au logement au sein du CCH
- ⇒ Habilitation du Gouvernement jusqu'au 27 janvier 2019

## ➔ Loi ELAN:

- ⇒ Prolongation du délai jusqu'au 27 juillet 2019
- ⇒ Unification des régimes contentieux des aides au logement = juridiction administrative

A modern, multi-story apartment building with white facades and dark-framed balconies. The building is set against a clear blue sky with some light clouds. In the foreground, there are some green plants and a dark railing. The building has several balconies with glass railings and some have potted plants. The overall style is contemporary and clean.

# 7 Sécurité et décence



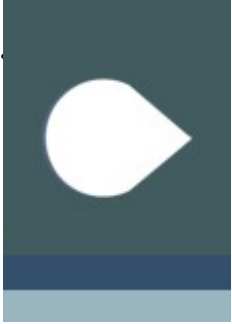
# Autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes

Loi ELAN : art. 91 / création art L. 12-10-1 du CCH

Il est créé un chapitre X « dispositions applicables aux immeubles sociaux » au titre II du livre 1<sup>er</sup> du CCH

- ➔ Les organismes accordent à la police et à la gendarmerie une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes
- ➔ Ce nouvel article se substitue, pour les bailleurs Hlm, à l'article L. 126-1 du CCH qui prévoit que « *les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants peuvent accorder à la police et à la gendarmerie nationales ... une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles.* »

**DISPOSITION DECLAREE NON CONFORME A LA CONSTITUTION**  
**(Décision CC n° 2018-772 du 15/11/2018)**



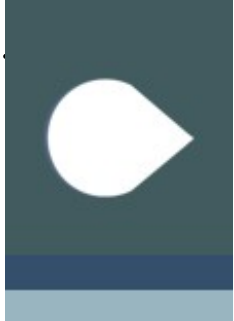
# Sécurité-occupation des halls

**Loi ELAN : art. 121 / art L. 126- 3 du CCH**

Durcissement des peines sanctionnant l'occupation des halls

- ➔ **Elargissement du délit aux occupations collectives qui « nuisent à la tranquillité des lieux »**
- ➔ **Sanctions renforcées :**
  - ⇒ la peine d'emprisonnement est portée de six mois à un an si l'infraction est accompagnée de voies de fait ou menaces
  - ⇒ Le juge peut interdire aux coupables l'accès aux lieux de commission des faits pour une durée maximale de trois ans

**DISPOSITION DECLAREE NON CONFORME A LA CONSTITUTION (Décision CC  
n° 2018-772 du 15/11/2018)**



# Sécurité - trafic de stupéfiants

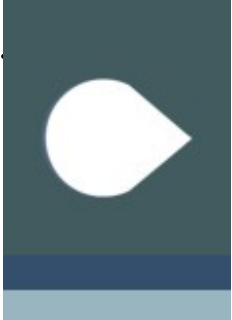
**Loi ELAN : art. 121 / art 6-1 de la loi du 6 juillet 1989**

Résiliation de plein droit du bail en cas de condamnation pour trafic de stupéfiants

- ➔ À la demande du bailleur
- ➔ Les faits doivent avoir été commis dans le logement, l'immeuble ou le groupe d'immeubles
- ➔ Faits commis par le locataire ou l'un de ses enfants mineurs en qualité d'auteur ou de complice
- ➔ Condamnation définitive
- ➔ Faits commis postérieurement :
  - ⇒ À la conclusion du bail
  - ⇒ À la publication de la loi ELAN

**DISPOSITION DECLAREE NON CONFORME A LA CONSTITUTION (Décision  
CC n° 2018-772 du 15/11/2018)**



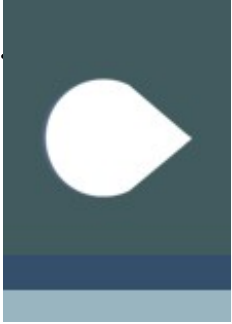


# Décence

Loi ELAN : art. 142 / art 6 de la loi du 6 juillet 1989

## Nouveau critère de décence

- ➡ La définition de la décence est complétée
- ➡ Le logement doit être **exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites**
- ➡ Peut concerner : les punaises de lits, puces, rats, souris, cafards, etc.
- ➡ Cette obligation existe :
  - ⇒ Au moment de l'entrée en location
  - ⇒ Durant toute la durée du contrat de location

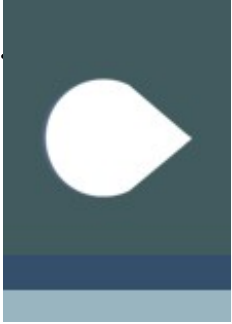


# Permis de louer

Loi ELAN : art. 188 / art L. 624-1 et L. 635-1 du CCH

Dispositif créé par la loi ALUR du 24 mars 2014 dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne

- ➔ Les EPCI compétents en matière d'habitat ou à défaut les communes peuvent prendre des délibérations obligeant à une:
  - ⇒ déclaration de mise en location consécutive à la signature du bail
  - ⇒ autorisation préalable de mise en location
  
- ➔ Ces dispositifs **ne sont plus applicables ni aux logements mis en location par un bailleur social**, ni aux logements conventionnés



# Squat

**Loi ELAN: art. 201 / art L. 412-1 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution**

La lutte contre les occupations illicites de domicile (introduction par voies de fait) est renforcée

- ➡ Suppression du délai de deux mois après la délivrance du CQL pour pouvoir expulser si les personnes sont entrées « par voie de fait »
- ➡ Trêve hivernale (du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars)
  - ⇒ Pas de bénéfice de la trêve pour les squatteurs d'un domicile
  - ⇒ Le délai pourra être réduit ou supprimé pour tout autre lieu (ex: résidences secondaires)



## **USH -Direction juridique et fiscale (DJEF)**

Tél. : 01 40 75 78 60

<http://djef.hlm.union-habitat.org/ush/Main/>

### **Union nationale des Fédérations d'organismes Hlm**

14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 – Fax : 01 40 75 79 83

**[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)**