



Projet de loi ELAN

Loi sur l'évolution du logement,
de l'aménagement et du
numérique



19 avril 2018 – Idealconnaissance



Contexte

espacité



Le projet de loi Elan : génèse et orientations

(1/3)

Des premières intensions portées dans le programme du candidat Emmanuel Macron :

- **« Concentrer les moyens là où ils sont vraiment nécessaires. »**
 - **« Viser l'efficacité, en concentrant les moyens de l'Etat là où ils sont vraiment utiles. »**
- Objectif 1 : Construire plus de logements là où c'est nécessaire.
- Objectif 2 : Faciliter l'accès au logement pour les jeunes et les actifs en mobilité.
- **Objectif 3 : Accroître les solutions de logement pour les ménages aux ressources modestes.**
 - Maintien de la **loi SRU** ;
 - Poursuite de la production de **logements sociaux** au même niveau et au même rythme, **en concentrant les aides de l'Etat sur les logements aux plus faibles loyers et dans les zones où la demande est la plus forte** ;
 - **Transparence sur l'attribution des logements sociaux** (système de points, fondé sur des critères objectifs permettant à chacun de connaître ses chances d'obtention d'un logement et le délai d'attente prévisible) ;
 - Renforcement de la **mobilité dans le parc social** là où la demande est très forte en tenant compte de manière plus dynamique de l'évolution de la **situation des locataires** et en fluidifiant les changements de logement nécessaires à l'évolution des besoins des locataires ;
- Objectif 4 : Accélération de la rénovation des logements.
- Objectif 5 : Relance du renouvellement urbain des quartiers prioritaires.
- Objectif 6 : Garantie de la stabilité des normes.

Le projet de loi Elan : génèse et orientations

(2/3)

Des éléments de contexte qui interfèrent directement avec les mesures prévues dans le projet de loi Elan

- **La stratégie logement du gouvernement (20/09/17)**

- Construire plus, mieux et moins cher pour provoquer un **choc d'offre** ; Répondre aux besoins de chacun et protéger les plus fragiles ; Améliorer le cadre de vie.
- Objectif de doublement des **ventes HLM** dès 2018 avec à terme un objectif de 40 000 par an.

- **La loi de finance 2018**

- Réduction de loyer de solidarité/hausse de la TVA/lissage de la dette/nouveaux PHB.

- **Conférence de consensus (12 décembre 2017 au 8 février 2018 au Sénat)**

- **5 réunions thématiques** : Le rôle et la place des collectivités territoriales dans la politique du logement ; L'accélération de la construction de logements et la simplification des normes ; **Les enjeux et évolutions du secteur social** ; Les enjeux du secteur privé ; La revitalisation des centres-villes des villes moyennes et les enjeux attachés à la cohésion des territoires ;
- **150 contributions** écrites.

- **Protocoles d'accompagnement Etat - Mouvement HLM**

- Décembre 2017 : protocole Etat – Fédération des ESH
- Avril 2018 : protocole Etat – USH
- ➔ Anticipation et accompagnement de la mise en œuvre de la loi

- **Avis du conseil d'Etat du 29 mars 2018**

- Nécessité d'étayer l'argumentaire pour démontrer que la restructuration du tissu HLM répond à des motivations d'intérêt général.



Le projet de loi Elan : génèse et orientations

(3/3)

Projet de loi Elan : IV titres, VII Chapitres, 65 articles

- **Construire plus, mieux et moins cher** : facilitation de la mobilisation du foncier public et de simplification de certains outils d'intervention foncière : PPA, GOU, transformation de bureaux en logement...; simplification des normes, encadrement des recours abusifs... (Titre I)
- **Accompagner l'évolution du secteur du logement social** (Titre II)
- **Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale** (Titre III)
- **Améliorer le cadre de vie** : ORT/plan « Action cœur de ville » ; renforcement des sanctions contre les marchands de sommeil ; amélioration de la gouvernance des copropriétés ; incitation au transfert des pouvoirs de police spéciale... (Titre IV)

Calendrier prévisionnel :

- **Présentation en conseil des ministres** le 4 avril 2018 ;
- **Examen à l'Assemblée nationale** en commission du développement durable mardi 17 avril 2018 ;
- **Objectif : adoption du texte** en septembre 2018.



Les dispositions relatives au parc locatif social

espacité





La restructuration du tissu des organismes HLM et l'évolution de leurs compétences (1/3)

Le développement des groupes

Titre II : Evolutions du secteur du logement social

Chapitre 1er – Restructuration du secteur

Article 25 & 26 : Encourager le regroupement d'organismes de logement locatif social

« Accompagner l'évolution, la restructuration, le financement des bailleurs sociaux, de leur patrimoine et la mutation de l'organisation du service public de logement social »

- **Obligation d'appartenance à un groupe de logement social (art 25)**
 - A compter du 1er janvier 2021, les organismes qui gèrent **moins de 15 000 logements sociaux** devront appartenir à un groupe de logement social.
 - **Exception pour certains organismes** : organismes dont l'activité principale au cours des trois dernières années est une activité d'accession sociale à la propriété, et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années.
 - **Exception territoriale** : pas de seuil s'il n'existe qu'un seul organisme dans le département.
- **3 formes de groupes de logement social (art 25)**
 - Un ensemble de sociétés comportant principalement des OHLM ou de SEM **lorsque l'un d'eux contrôle directement ou indirectement les autres** (art. L233-3 du code de commerce), ou exerce sur eux une influence notable (art. L233-17-2 du code de commerce) ;
 - Un ensemble de sociétés comportant principalement des OHLM ou de SEM **lorsqu'une société contrôle directement ou indirectement les autres** (au sens de l'article L233-3 du code de commerce), ou exerce sur eux une influence notable (art. L233-17-2 du code de commerce) ;
 - Un ensemble d'organismes HLM **qui détiennent entre eux une société anonyme de coordination**. Le projet de loi fait évoluer les sociétés anonymes de coordination (SAC) prévues à l'article L423-1-1 du CCH.



La restructuration du tissu des organismes HLM et l'évolution de leurs compétences (2/3)

Le développement des groupes

Titre II : Evolutions du secteur du logement social

Chapitre 1er – Restructuration du secteur (suite) - Article 25 à 27 : Encourager le regroupement d'OLS (suite)

- **Fusion d'organismes de logement social et rattachement aux intercommunalités (art 25)**
 - Obligation de fusion de l'ensemble **des OPH rattachés à un même EPCI** ;
 - **Exception territoriale** : pour la métropole du Grand-Paris, les EPT ;
 - En cas de mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés.
- **Confortation des conditions de dissolution d'un organisme HLM (art 25)**
 - Possibilité de **dissoudre les OLS de moins de 1 500 logements** et qui n'ont pas construit au moins 500 logements pendant les dix dernières années est étendue aux SEM agréés.
 - Le ministre charge du logement peut **mettre en demeure** un organisme ou une SEM d'acquiescer tout ou partie des logements de cet organisme.
- **Elargissement des possibilités de fusions entre les organismes de logements sociaux et les sociétés d'économie mixte agréées pour exercer une activité de logement social (art 26)**
- **Facilitation de la circulation des capitaux entre les organismes de logement social, condition de réussite des regroupements (art 27)**





La restructuration du tissu des organismes HLM et l'évolution de leurs compétences (3/3)

Les métiers, les missions

Titre II : Evolutions du secteur du logement social (suite)

Chapitre 2 – Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social

Article 28 : Simplifications applicables au secteur du logement social

« Moderniser et simplifier certaines règles applicables au secteur du logement social pour le rendre plus efficace, dans une perspective à la fois économique et sociale, et d'améliorer la lisibilité de certaines dispositions du CCH. »

- **Elargissement des compétences ESH des OPH et des coopératives → Possibilité de créer des filiales pour (art 28) :**
 - construire, acquérir, vendre ou donner en location des **équipements** locaux d'intérêt général ou des locaux à usage **commercial** ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;
 - réaliser des **prestations de services** pour le compte de **syndicats de copropriétaires** ;
 - réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou leurs groupements des **études d'ingénierie urbaine** ;
 - fournir des **services d'animation sociale**, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement aux **personnes âgées ou en situation de handicap** locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits.
- **Possibilité de mettre en œuvre à titre expérimental une politique des loyers qui prenne mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social (art 28 - ordonnance) ;**
- **Dérogação à certaines obligations relatives à la MOA publique et à l'obligation de recourir au concours d'architecture pour les OLS (art 28).**



L'incitation et la facilitation de la vente de logement sociaux (1/2)

Simplification et incitation à la vente HLM

Titres II & III

Chapitre 2 – Adaptation des conditions d'activité des organismes (suite)

Article 29-Titre II : Evolution du cadre juridique de la vente de logements sociaux

« Le dispositif de vente de logements sociaux devient (...) un outil de gestion stratégique des opérateurs du logement social pour des raisons financières. La politique de vente des logements sociaux doit se développer sur l'ensemble du territoire et pour l'ensemble de bailleurs. »

- **Création de sociétés de vente d'habitation à loyer modéré (art 29 - décret)**
 - Société pouvant être créée par des **organismes HLM**, des **SEM** agréées et **Action logement**.
 - Considérées comme un **organisme de logement social**.
- **Conditions de vente assouplies (art 29)**
 - La CUS contiendra un **plan de vente des logements** que le bailleur souhaite aliéner pendant la durée de la CUS. La signature de la convention vaut autorisation de vente ;
 - **Suppression de l'avis des collectivités publiques** qui ont accordé leur financement ou leur garantie d'emprunt, **suppression de l'accord du maire** (seul avis) et en conséquence suppression de la saisine du Ministre en cas de désaccord préfet/ maire ;
 - Vente entre organismes HLM, SEM, MOI, OFS : elle ne nécessite **plus d'autorisation préfectorale** (remplacée par une simple déclaration au préfet) sauf lorsqu'elle conduit à diminuer de plus de 30% le parc de logement détenu sur les trois dernières années ;
 - Suppression du **droit de préemption** pour les communes ;
 - Prix de vente **fixé librement** par l'organisme (plus d'avis des Domaines).





L'incitation et la facilitation de la vente de logement sociaux (2/2)

Simplification et incitation à la vente HLM

Titre II : Evolutions du secteur du logement social (suite)

- **Sécurisation des copropriétés générées par la vente HLM (art 28 - ordonnance)**
 - Introduction au contrat de vente HLM une clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur (dix ans) ;
- **Extension des délais de prise en compte de la vente HLM dans la loi SRU (art 46)**
 - Prise en compte des logements sociaux vendus à leur locataire **de 5 à 10 ans**.

Chapitre 3 – Dispositions diverses

Article 30 : Contrôle des organismes de logement social par l'ANCOLS

Article 31 : Ordonnances relatives à Action logement

Article 32 : Report de la date de conclusion de la seconde génération de conventions d'utilité sociale

Article 33 : Prolongement du délai d'habilitation pour la codification des aides sociales

Article 34 : Création du bail mobilité





La poursuite de la réforme des attributions (1/3)

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

Chapitre 1er – Favoriser la mobilité dans le parc social et privé

Articles 35 à 37 : favoriser la mobilité dans le parc social et améliorer la transparence des attributions des logements sociaux

- **Evolution des missions de la CAL** → « commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements » = examen tous les 6 ans (art. 35)
 - Pour les logements situés dans les **zones géographiques** se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (décret)
 - **En cas de** : sous-occupation & sur-occupation ; départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté & reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie ; dépassement du plafond de ressource applicable au logement ;
 - Procédure intervenant **tous les six ans** à compter de la date de signature du contrat de location ;
 - **Modalités** : la commission constate la situation et définit les caractéristiques d'un logement qui serait adapté aux besoins du locataire. Le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. Les dispositions s'appliquent aux contrats de location en cours à la date de la loi.



La poursuite de la réforme des attributions (2/3)

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

Chapitre 1er – Favoriser la mobilité dans le parc social et privé (Articles 35 à 37)

- **Cotation de la demande en logement social rendue obligatoire (art. 36/délai par décret)**
 - Pour tous les **EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV** + commune de Paris, EPT de la métropole du Grand Paris et métropole de Lyon de mettre en place une cotation ; Intégré au **PPGD** ;
 - **Critères** retenus et leur pondération, à définir par les **acteurs du PPGD** (collectivités, bailleurs, réservataires) avec respect des priorités et des critères définis à **l'article L. 441-1**.
 - Définition des conditions dans lesquelles le **refus d'un logement adapté** aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande.
 - **Le public et les demandeurs de logement social** reçoivent **une information appropriée** sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information.
- **Suppression de la « Commission de désignation » en QPV et réorientation du rôle de la « Commission de coordination » (art. 37)**
 - Rôle de suivi et d'évaluation des orientations décidées par les CIL et CIA ;
 - Elle peut avoir pour mission, **si les signataires de la convention le décident, d'examiner des dossiers** de demandeurs de logement social, par exemple s'agissant de désignations sur des logements situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville, et émettre un avis quant à l'opportunité de présenter en commission d'attribution les dossiers présentés par les réservataires.



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

Chapitre 1er – Favoriser la mobilité dans le parc social et privé (suite)

Article 38 : fluidifier la gestion des attributions de logement social et atteindre une meilleure adéquation entre les publics et les logements

- **Gestion en flux annuel des différents contingents** du logement social pour une plus grande fluidité des attributions.
- **Exceptions** pour les personnels œuvrant à la sécurité ou à la défense nationale.
- Délai de mise en conformité des conventions de réservation défini par décret et au plus tard, dans un **délai de deux ans** à compter de la publication de la loi.

Chapitre 2 – Favoriser la mixité sociale

Article 39 : favoriser la mixité intergénérationnelle tout en développant une offre de logement pour les jeunes âgés de moins de trente ans

Articles 40 à 42 : amélioration de la prévention des expulsions locatives, y compris dans le parc social

Article 43 : renforce les moyens de pilotage et d'organisation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement destiné aux personnes sans-domicile ou éprouvant des difficultés à se loger

Article 45 : possibilité de colocation dans le parc social entre personnes handicapées adultes.



Des évolutions transformant en profondeur le secteur HLM

- **Modèle économique et autofinancement du secteur**
 - Rôle de la vente HLM, montée en puissance du LLI... ;
- **Positionnement et articulation entre « familles HLM »**
 - Emergence de groupes de gouvernance spécifiques (SAC) ;
- **Organisation et dimensionnement**
 - Consécration des groupes immobiliers ;
- **Métiers**
 - Partage au sein de groupes, développement et rôle des filiales...

Une place des collectivités locales peu affirmée à incertaine

- **Leadership des Intercommunalités**
 - Articulation entre nouveau tissu des organismes HLM et territoires ;
 - Dispositions relatives à la poursuite de la réforme des attributions (hormis la cotation)...
- **Rôle des maires**
 - Vente HLM (centralisation au niveau des CUS, simple avis des maires, suppression du DPU...)

Une réforme qui associe à une obligation de résultats une obligation de moyens

- **Ex. de la poursuite de la réforme des attributions, mais aussi rapprochement entre organismes...**

Sur un plan plus opérationnel, des inquiétudes sur la capacité à mettre en œuvre certaines dispositions

- **Nouveaux dispositifs sur les attributions dans des délais rapprochés...**



Merci de votre attention

espacité

