

# CADOL

**Mardi 13 mars 2018**



PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement des Pays de la Loire



- ✓ **Actualités**
- ✓ **Population en Pays de la Loire : quelles évolutions et quelles projections ?**
- ✓ **Images et réalités du logement social**
- ✓ **Conditions d'implantation des logements sociaux en Mayenne**
- ✓ **Ventes de logements anciens en 2016 en Maine-et-Loire**



## Projet de loi ELAN<sup>1</sup>, quelques mesures phare

### TITRE 1 : CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

- Créer des **projets partenariaux d'aménagement (PPA)** (art. 1) : contrat entre l'État, et les EPCI pour réaliser des opérations d'aménagement complexes ou d'une certaine ampleur. Objectif : remettre sur le marché des secteurs stratégiques pour le développement urbain.
- Accélérer et faciliter les projets urbains avec les **grandes opérations d'urbanisme (GOU)** (art. 2). Elles pourront bénéficier de l'expérimentation « du permis d'innover » qui permet des dérogations au droit commun. Les GOU sont d'intérêt métropolitains ou communautaires.
- **Simplifier la procédure de ZAC** (art.4)
- Faciliter **la transformation de bureaux en logements** (art. 8) : possibilité de majorer de 10 % du volume constructible pour la transformation de bureaux en logements.

<sup>1</sup> version déposée au Conseil d'État susceptible d'être modifiée



## Projet de loi ELAN<sup>1</sup>, quelques mesures phare

### TITRE 1 : CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

- Autorisations d'urbanisme (art. 14 & 15)
  - **Sécurisation des demandeurs de PC** : seules les pièces prévues par la réglementation seront demandées.
  - **Digitalisation** : mise en place de la **téléprocédure à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022** pour les communes dont le nbre d'habitants sera supérieur à un seuil défini par décret.
- **Extension des usages de SITADEL** (art.16)
- **Simplifier l'acte de construire** : par exemple, en matière d'accessibilité (art. 17), les logements collectifs ne font plus partie de la liste des bâtiments devant être entièrement accessibles aux personnes à mobilité réduite (1/10ème des logements doivent l'être et les autres doivent être évolutifs).
- Prorogation pour 3 ans de la possibilité de recourir, pour la construction de logements sociaux, à la **procédure de conception-réalisation** (art. 21).

<sup>1</sup> version déposée au Conseil d'État susceptible d'être modifiée



## Projet de loi ELAN<sup>1</sup>, quelques mesures phare

### TITRE 1 : CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

- **Améliorer le contentieux de l'urbanisme (art. 24) :**
  - l'interdiction pour un requérant de demander au juge la suspension de l'autorisation au-delà d'un certain délai. Certains requérants attendent que la construction soit entamée pour demander la suspension des travaux.
  - la fixation d'une date au-delà de laquelle il est impossible de soumettre aux juges de nouveaux arguments pour le requérant (« **crystallisation** » des moyens), ce qui accélère donc le déroulé du traitement du contentieux.
  - la mise en place d'un **délai de jugement à 10 mois** pour certains projets, alors que le délai de jugement moyen en urbanisme est actuellement de 24 mois en 1<sup>ère</sup> instance devant les tribunaux administratifs.
  - la **facilitation de l'action en dommages et intérêts à l'encontre des requérants abusifs**.
- **Réforme du secteur HLM (art. 25 à 30)**
  - **Réorganiser le tissu des organismes** à échéance 3 ans avec des fusions-absorptions
  - **Accélérer la vente HLM** afin de financer la construction neuve

<sup>1</sup> version déposée au Conseil d'État susceptible d'être modifiée



## Projet de loi ELAN<sup>1</sup>, quelques mesures phare

### TITRE 2 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

- Créer un **bail mobilité** : logement meublé, location d'une durée de 1 à 10 mois, non renouvelable (art. 34) ;
- Examiner tous les 6 ans la situation de chaque occupant d'un logement social en commission d'attribution de logements (art. 35) ;
- **Observer le parc locatif privé** (art. 48) :
  - Expérimentation de l'encadrement des loyers dans les zones tendues ;
  - Maintien de l'obligation d'OLL dans les zones TLV, en supprimant le lien de subordination de l'encadrement des loyers à l'agrément de l'observatoire local des loyers ;
  - Possibilité pour les agences d'urbanisme d'être agréées.
- **Programmer l'offre de logements intermédiaires** dans les PLH pour les EPCI en zones tendues (art. 52)

<sup>1</sup> version déposée au Conseil d'État susceptible d'être modifiée



## Projet de loi ELAN<sup>1</sup>, quelques mesures phare

### TITRE 3 : AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

- Créer des **opérations de revitalisation de territoire (ORT)** (art. 54) : contrat intégrateur unique, signé entre l'État, les collectivités et les partenaires souhaitant contribuer à la réalisation d'un projet global de développement pour revitaliser un centre-ville => modifie le dispositif des ORQAD / support du plan action coeur de ville
- **Donner au niveau intercommunal les moyens de mobiliser les outils de la lutte contre l'habitat indigne** (art. 56/57) (ex : permettre au maire de transférer définitivement ses prérogatives de police spéciale au président d'EPCI)
- Simplifier les procédures relatives à la lutte contre l'habitat indigne (*mesure par voie d'ordonnance*) (art. 58)
- Réviser les règles d'organisation et de gouvernance des copropriétés (art. 59)

<sup>1</sup> version déposée au Conseil d'État susceptible d'être modifiée

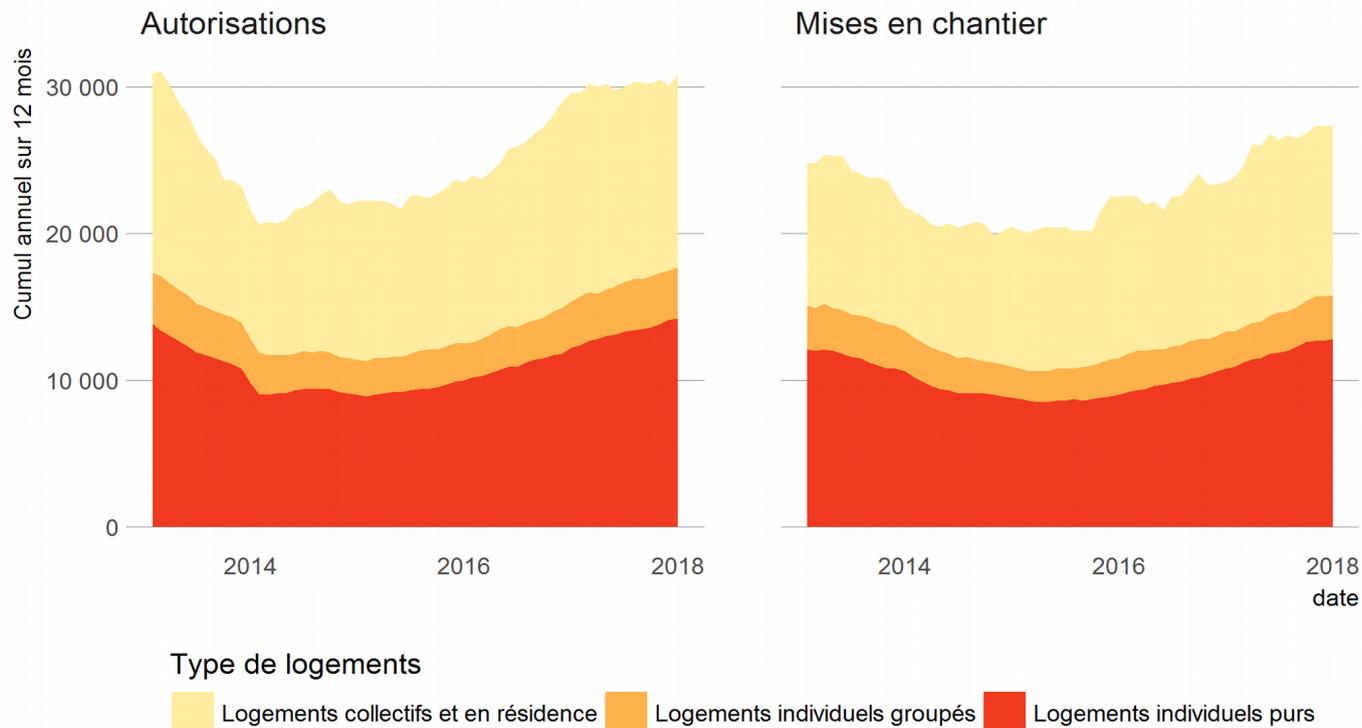


## Dynamique de construction soutenue

Entre février 2017 et janvier 2018 :

- 27 400 mises en chantiers sur les 12 derniers mois : + 17 %
- 30 900 autorisations sur les 12 derniers mois : +3,9 %

### Construction de logements neufs en Pays de la Loire

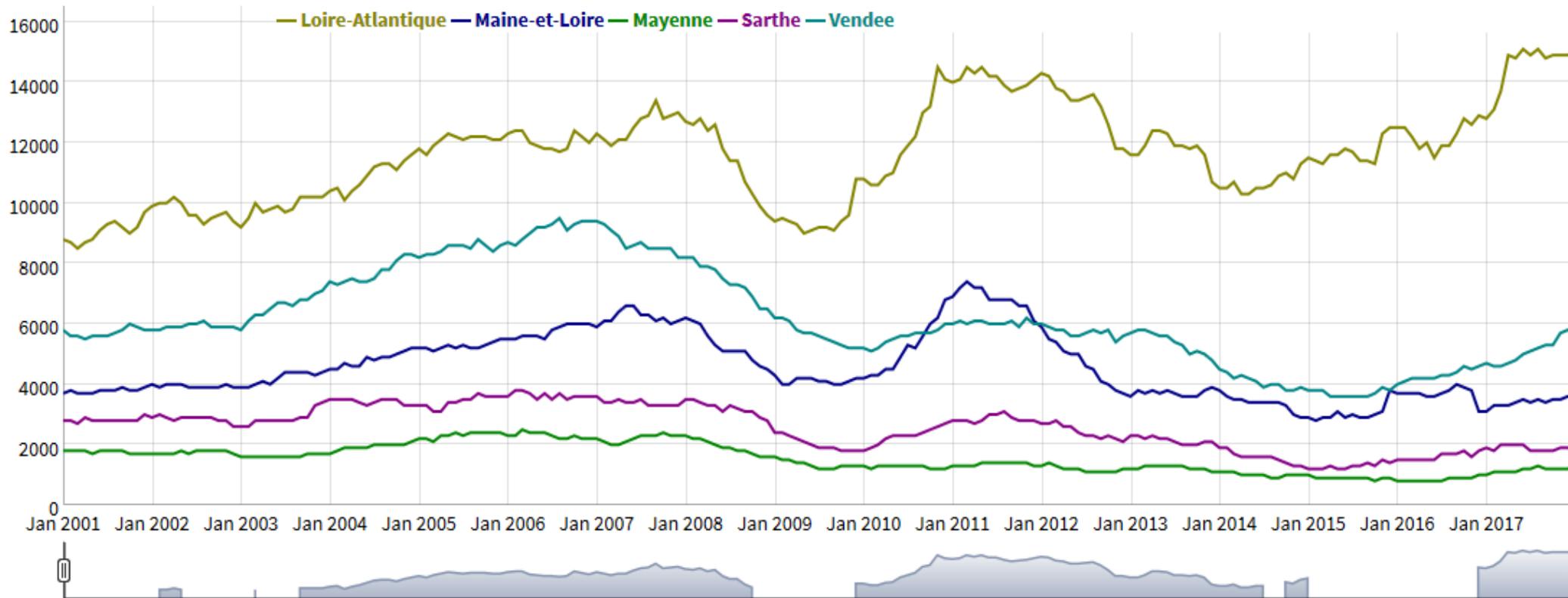


Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin janvier 2018



## Dynamique de construction soutenue

55 % des mises en chantier en Loire-Atlantique et 20 % en Vendée.



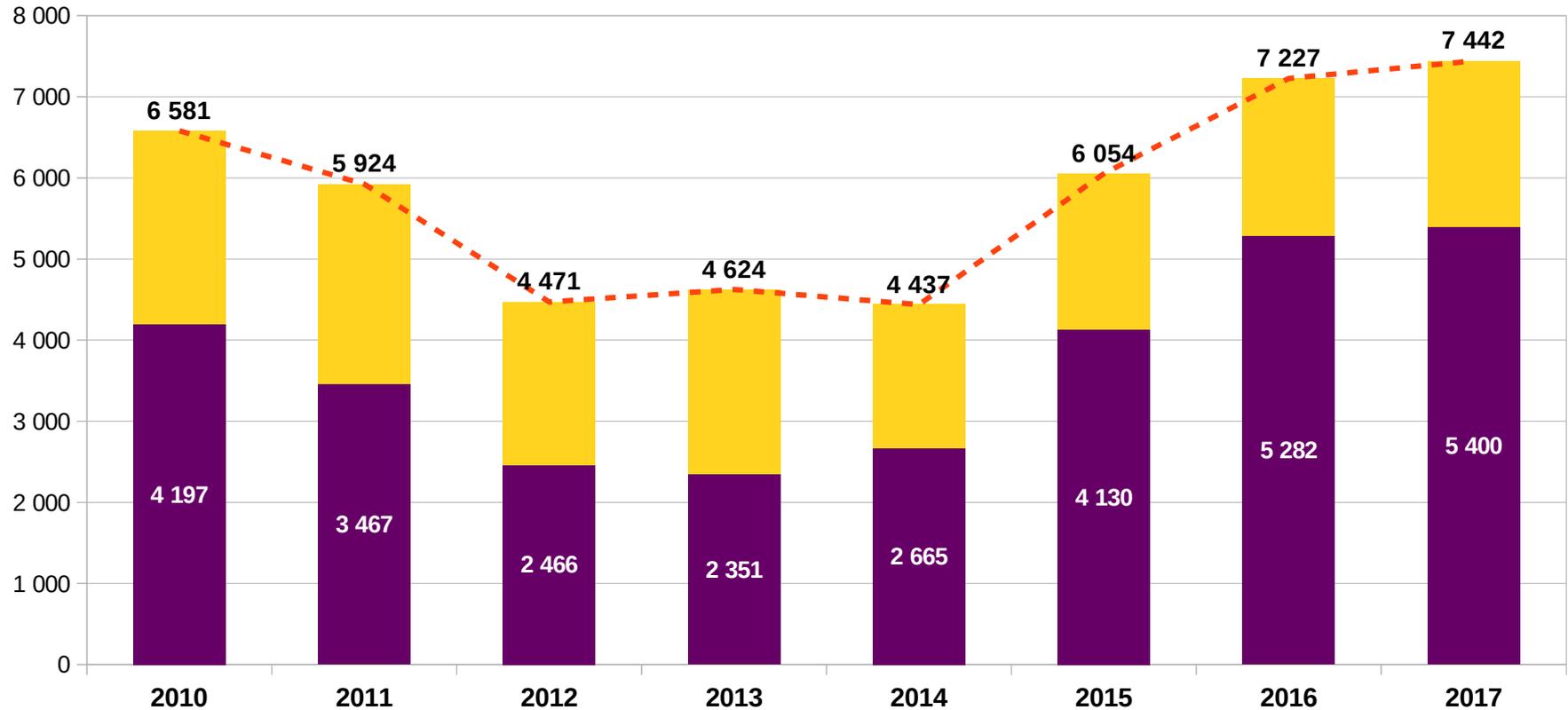
Pour plus de détail : application interactive de la DREAL



## Une forte activité sur 2017

- 6 % des ventes nationales
- + 3 % sur 1 an
- 73 % de ventes à investisseurs

### Vente de logements en Pays de la Loire



VENTES HORS ILP

ILP

VENTES

# Actualités marchés



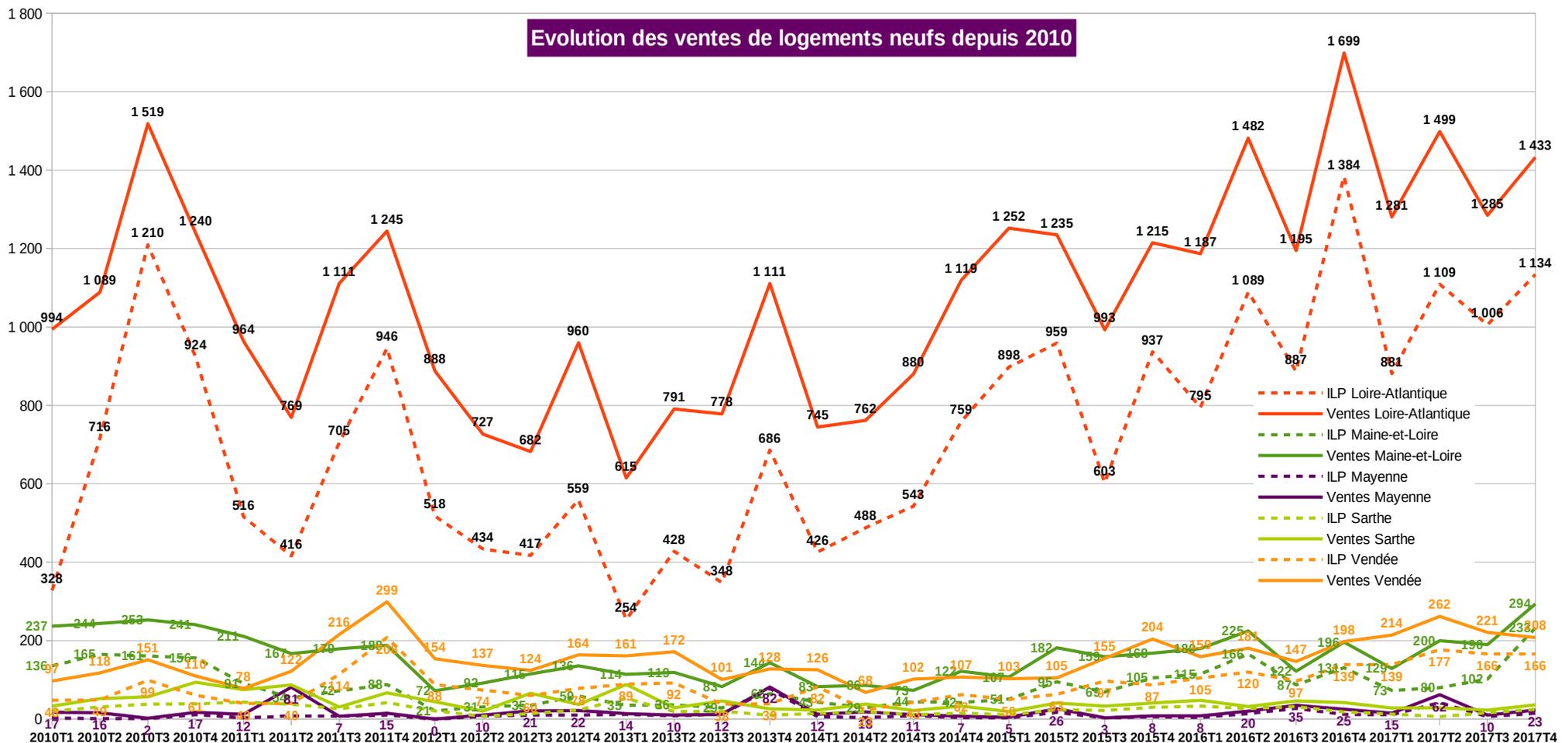
## Dynamique de commercialisation

**2017 est la meilleure année depuis 2010 : + 12 %**

**2012 est la moins bonne année depuis 2010 avec 4 471 logements vendus.**

**La Loire Atlantique représente entre 69 % (2011) et 79 % (2014) des ventes, et entre 73 % (2013) et 83 % (2014) des ventes à investisseurs.**

**L'ILP oscille entre 51 % (2013) et 73 % (2016) des ventes.**

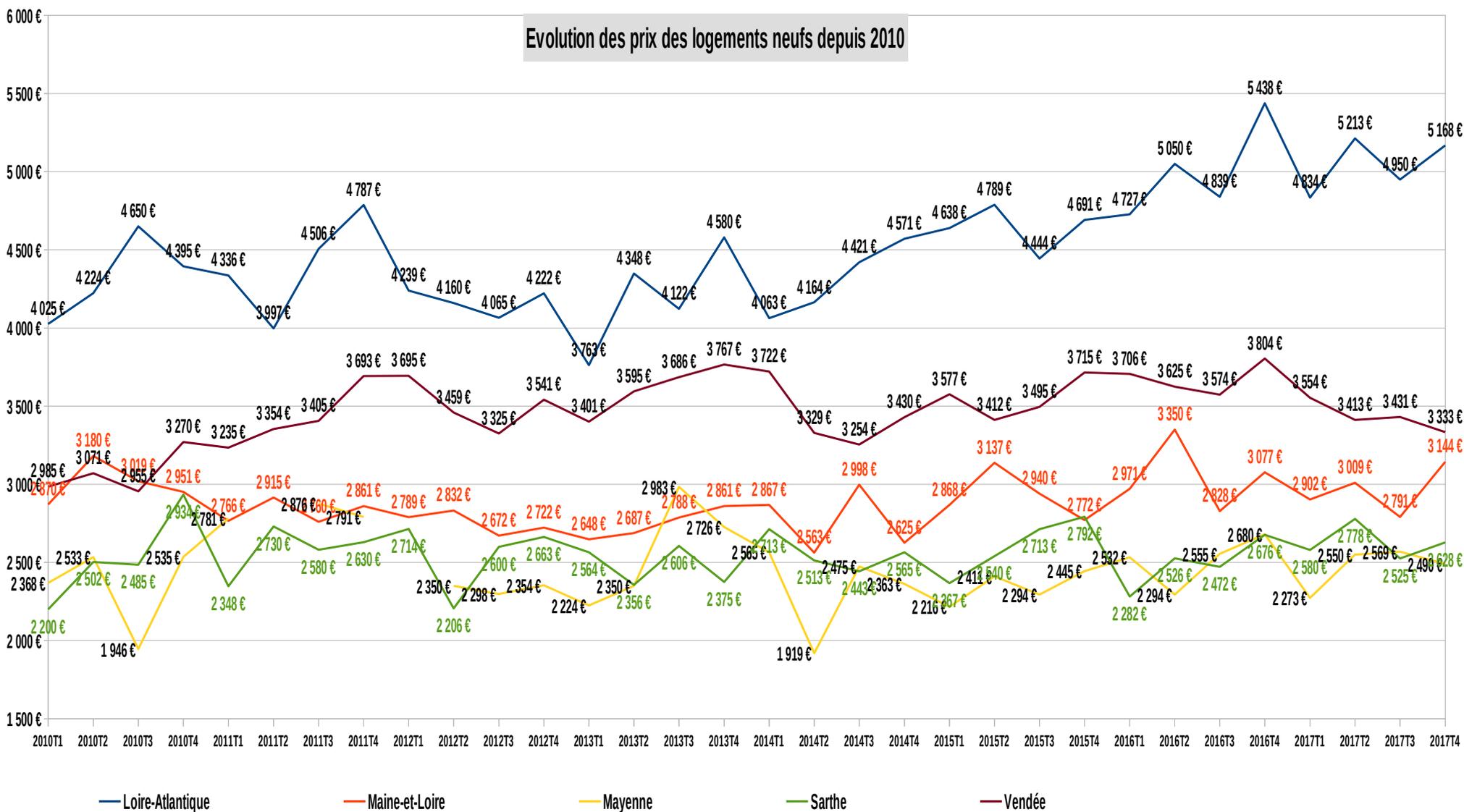




## Dynamique de commercialisation

Une augmentation générale des prix, toutefois plus fortement marquée sur le 44 et le 72.

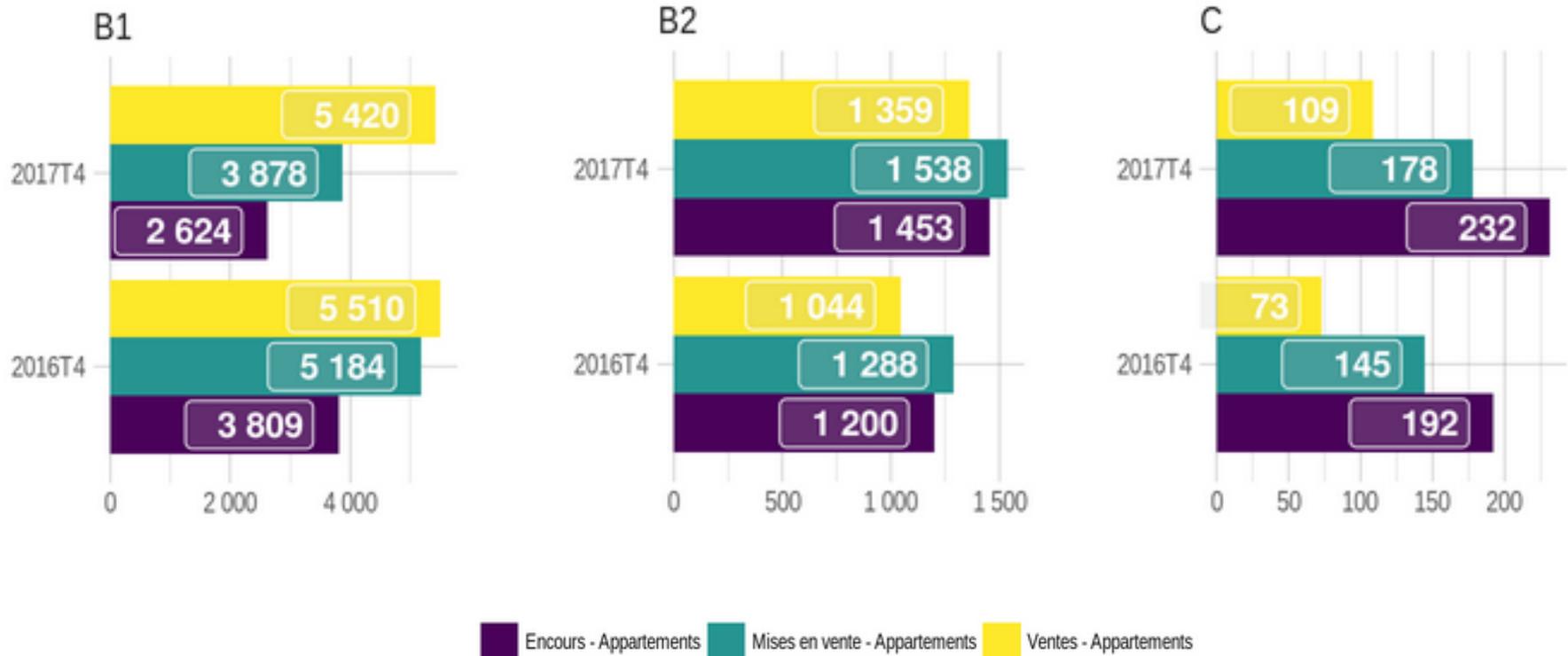
Des prix de vente plus élevés en 44 et en 85.





## Dynamique de commercialisation

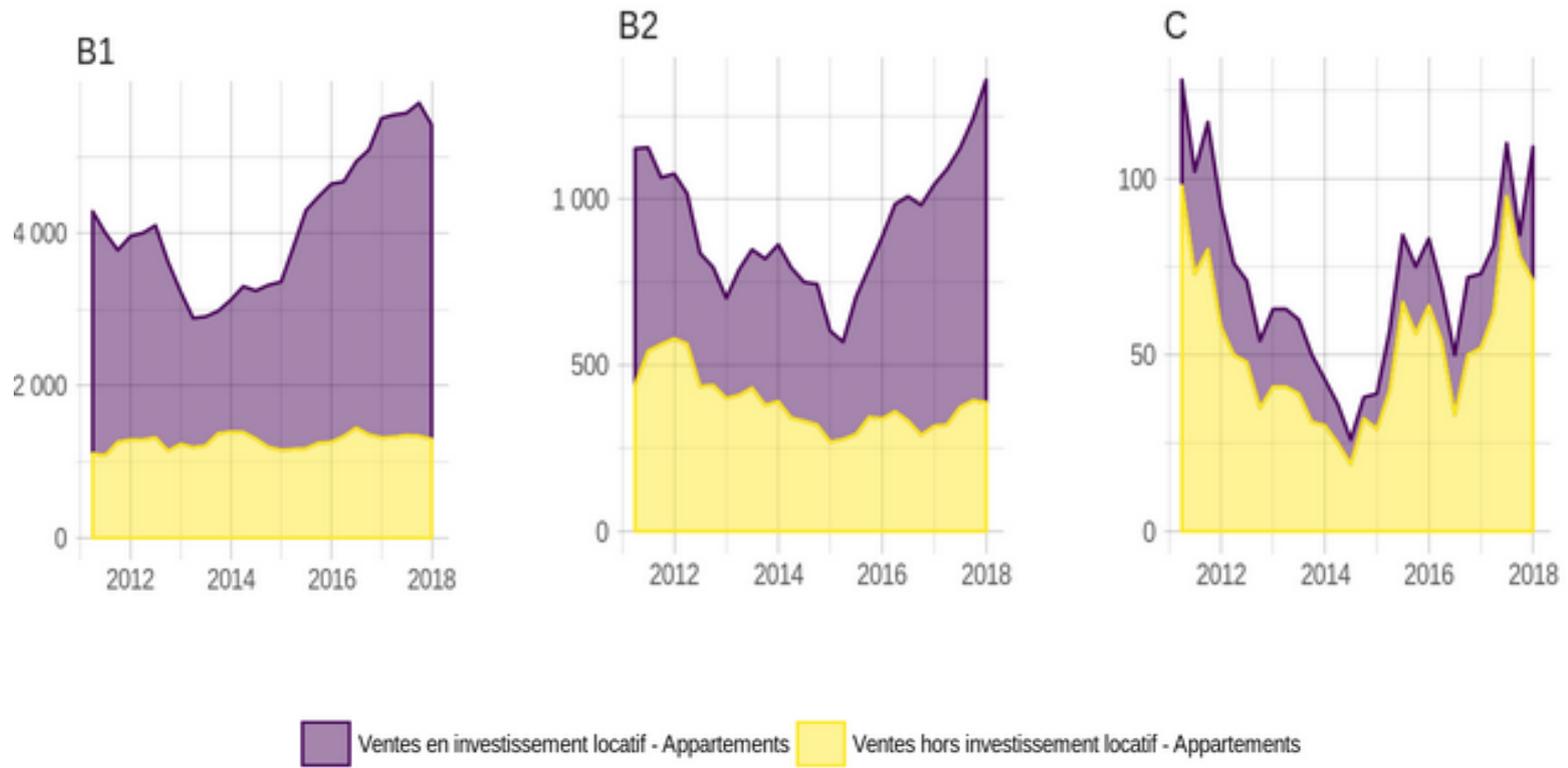
Ventes d'appartements sur les 12 derniers mois : progression des ventes d'appartements sur le B2 et le C en 2017





## Dynamique de commercialisation

Les ventes à investisseurs sur les appartements sur les 12 derniers mois : toujours majoritaires en B1 malgré le regain sur le B2 en 2018





## Dynamique de commercialisation

*Pour plus de détails...*

**Nouvelle publication de la DREAL**