

CADOL

Mardi 13 mars 2018



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 ELAN¹, 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.

¹ version déposée au Conseil d'État susceptible d'être modifiée



Projet de loi ELAN¹, 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^{er} 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).

¹ version déposée au Conseil d'État susceptible d'être modifiée



Projet de loi ELAN¹, 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^{ère} 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

¹ version déposée au Conseil d'État susceptible d'être modifiée



Projet de loi ELAN¹, 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)

¹ version déposée au Conseil d'État susceptible d'être modifiée



Projet de loi ELAN¹, 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)

¹ version déposée au Conseil d'État susceptible d'être modifiée

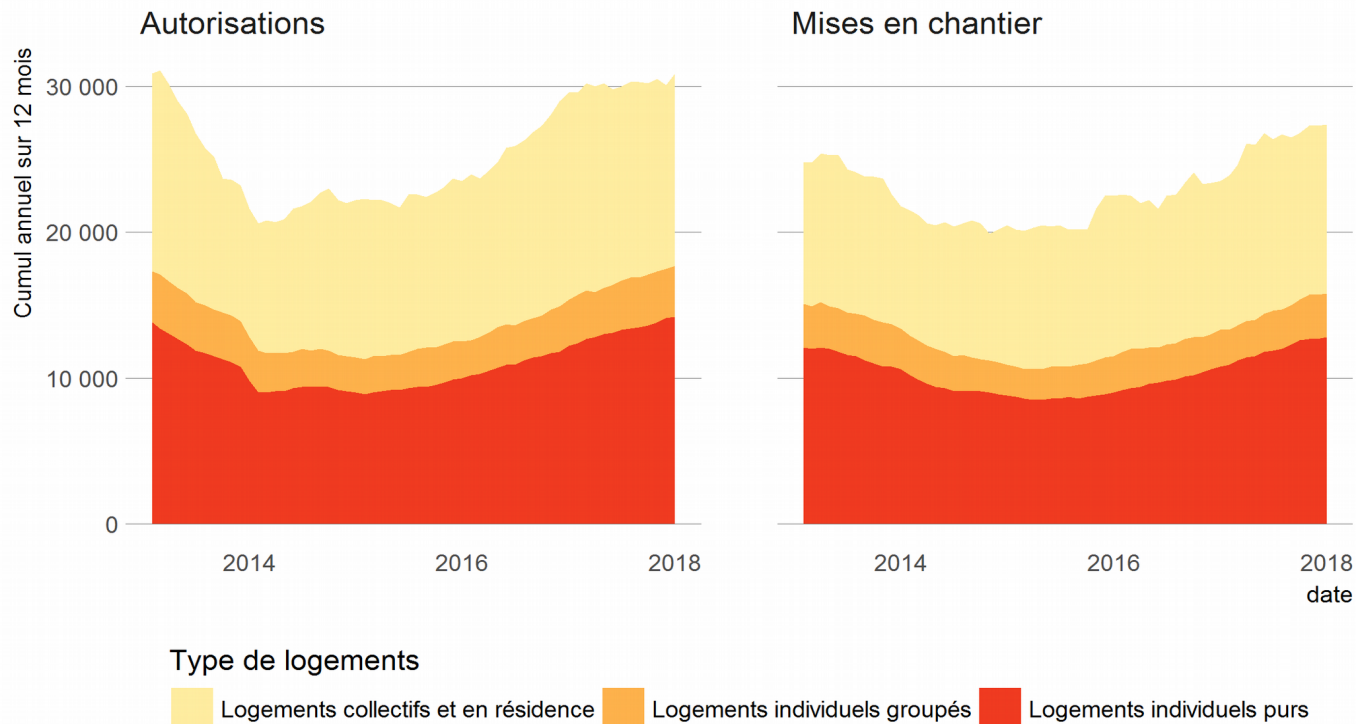


Dynamique de construction soutenue

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

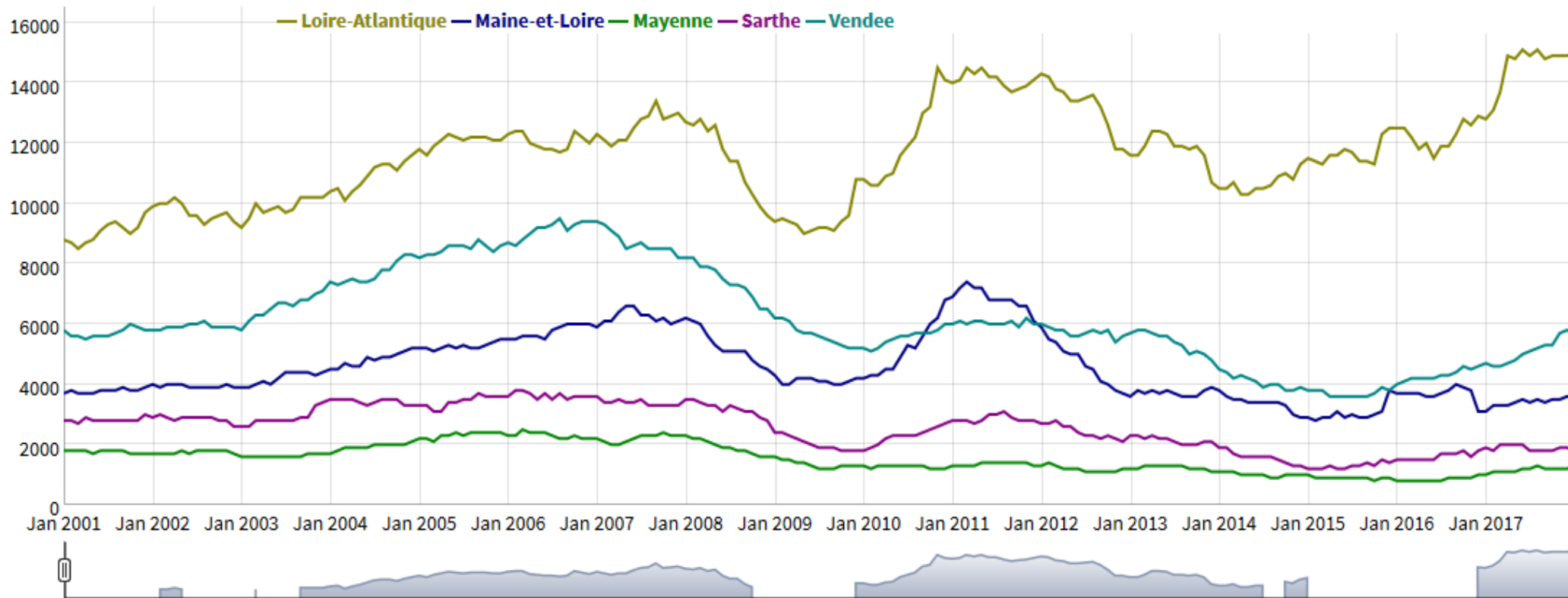


Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin janvier 2018



Dynamique de construction soutenue

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



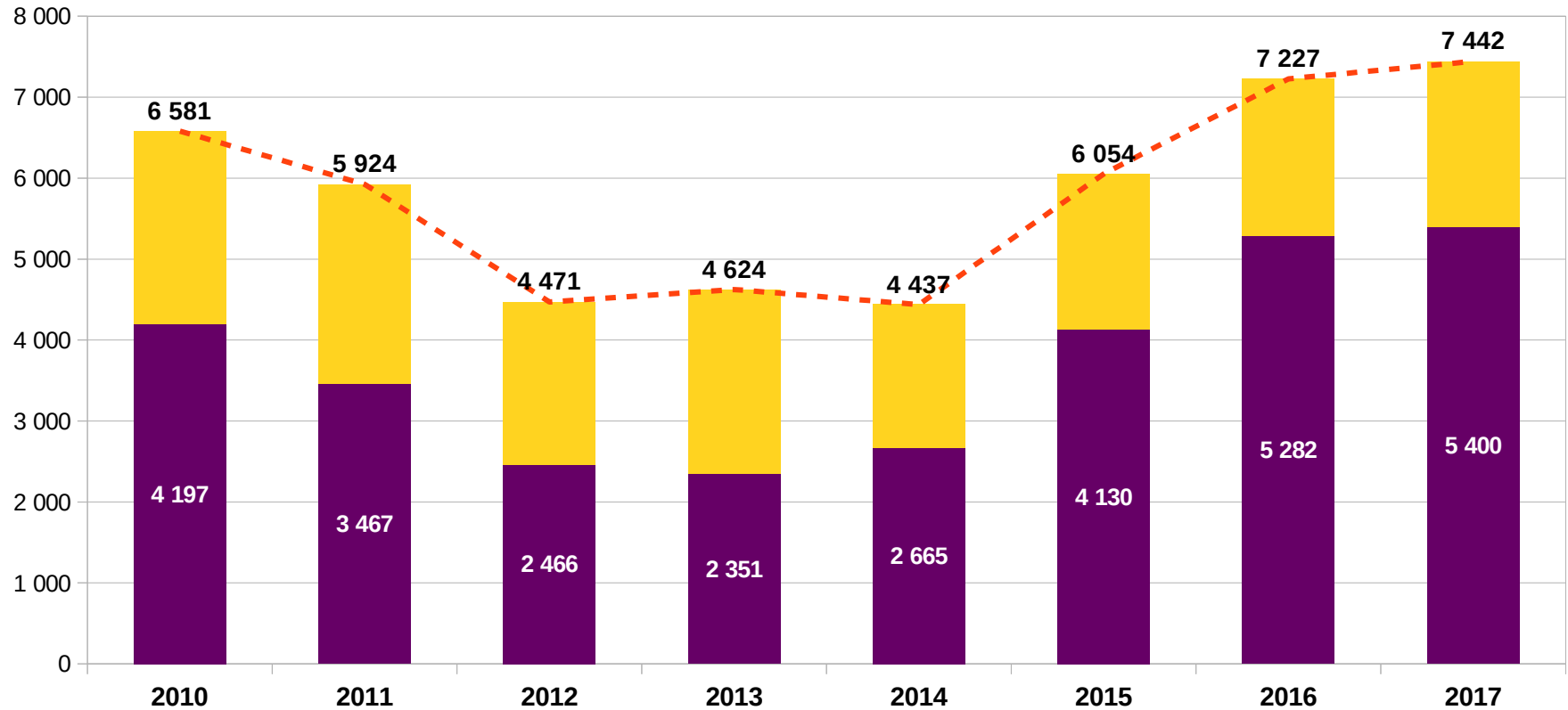
Pour plus de détail : application interactive de la DREAL



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



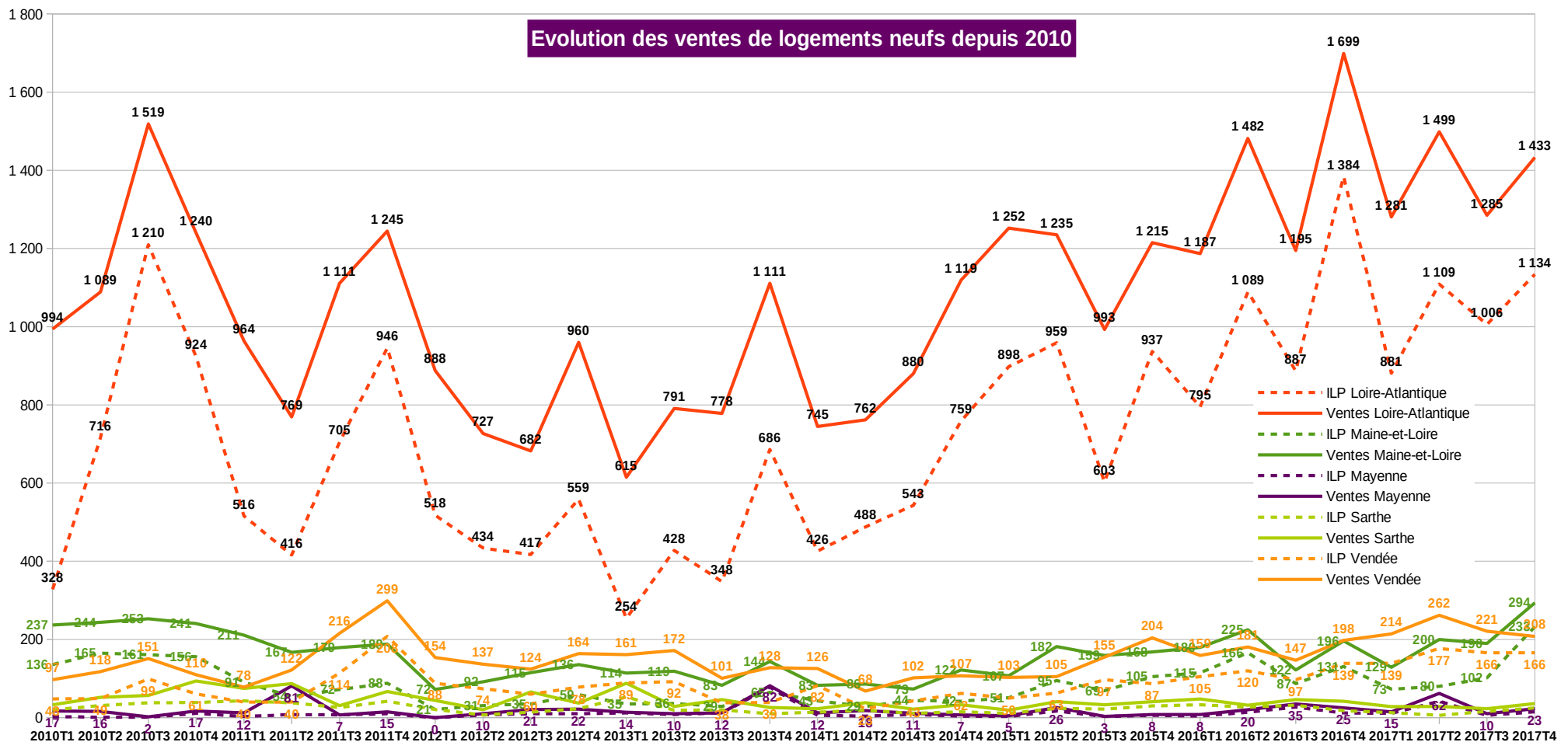
Dynamique de commercialisation

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.

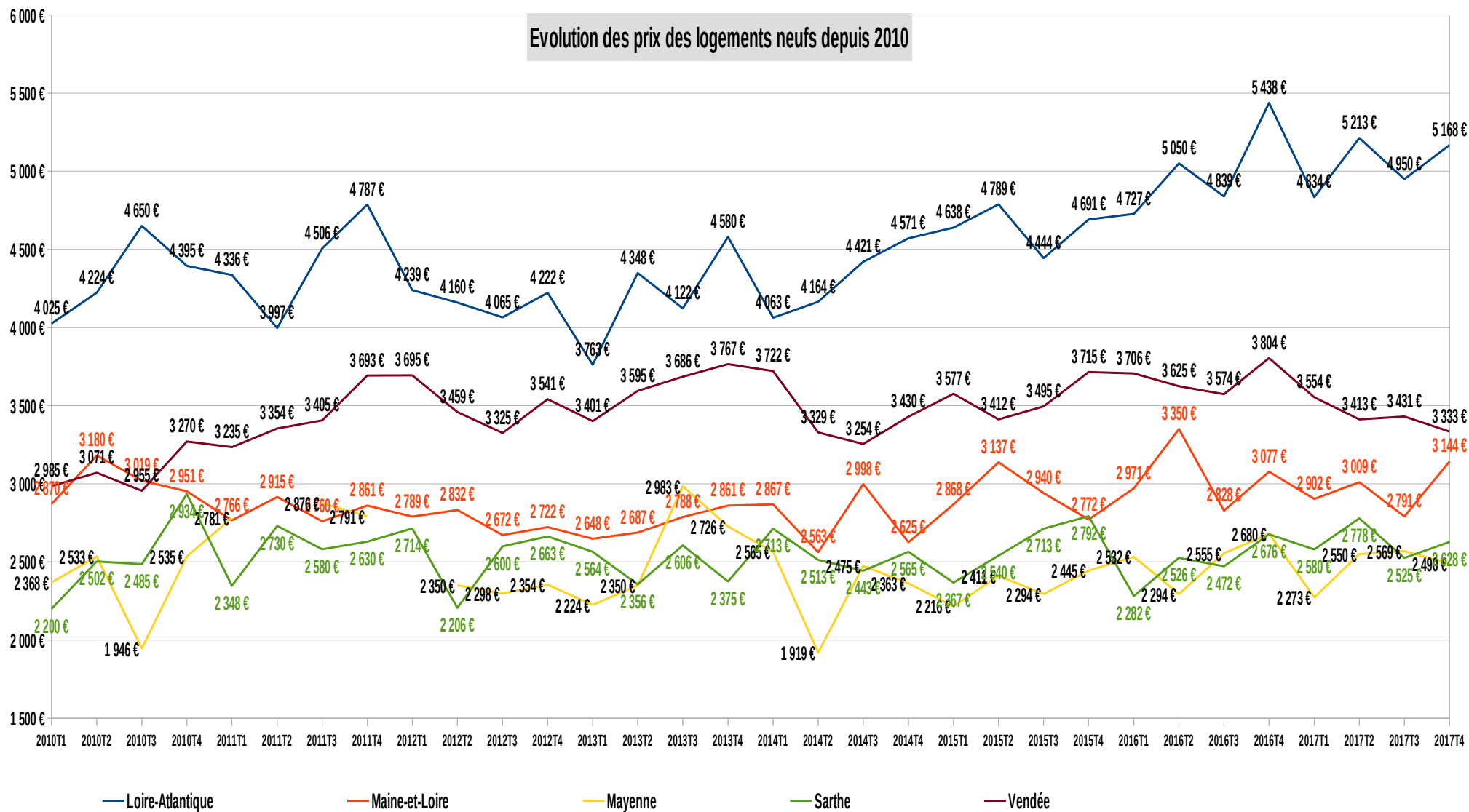




Dynamique de commercialisation

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.

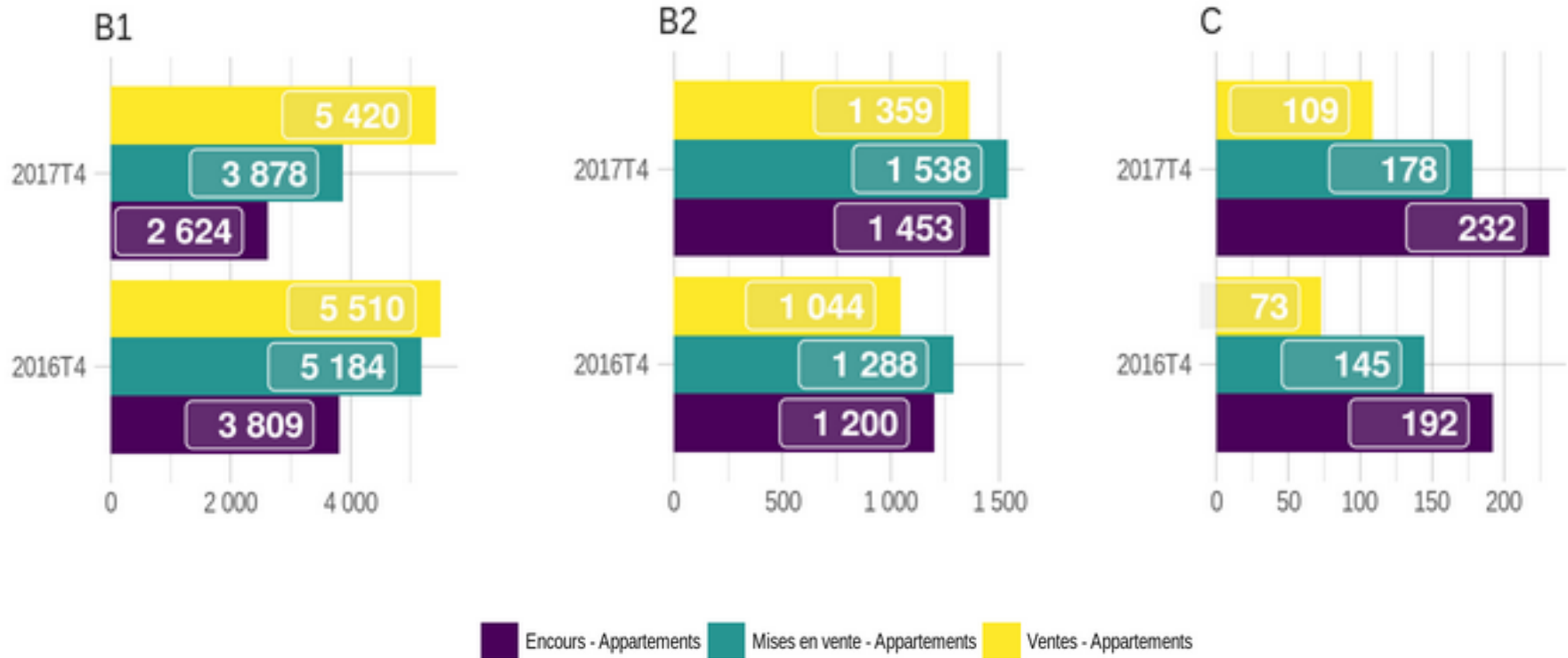
Evolution des prix des logements neufs depuis 2010





Dynamique de commercialisation

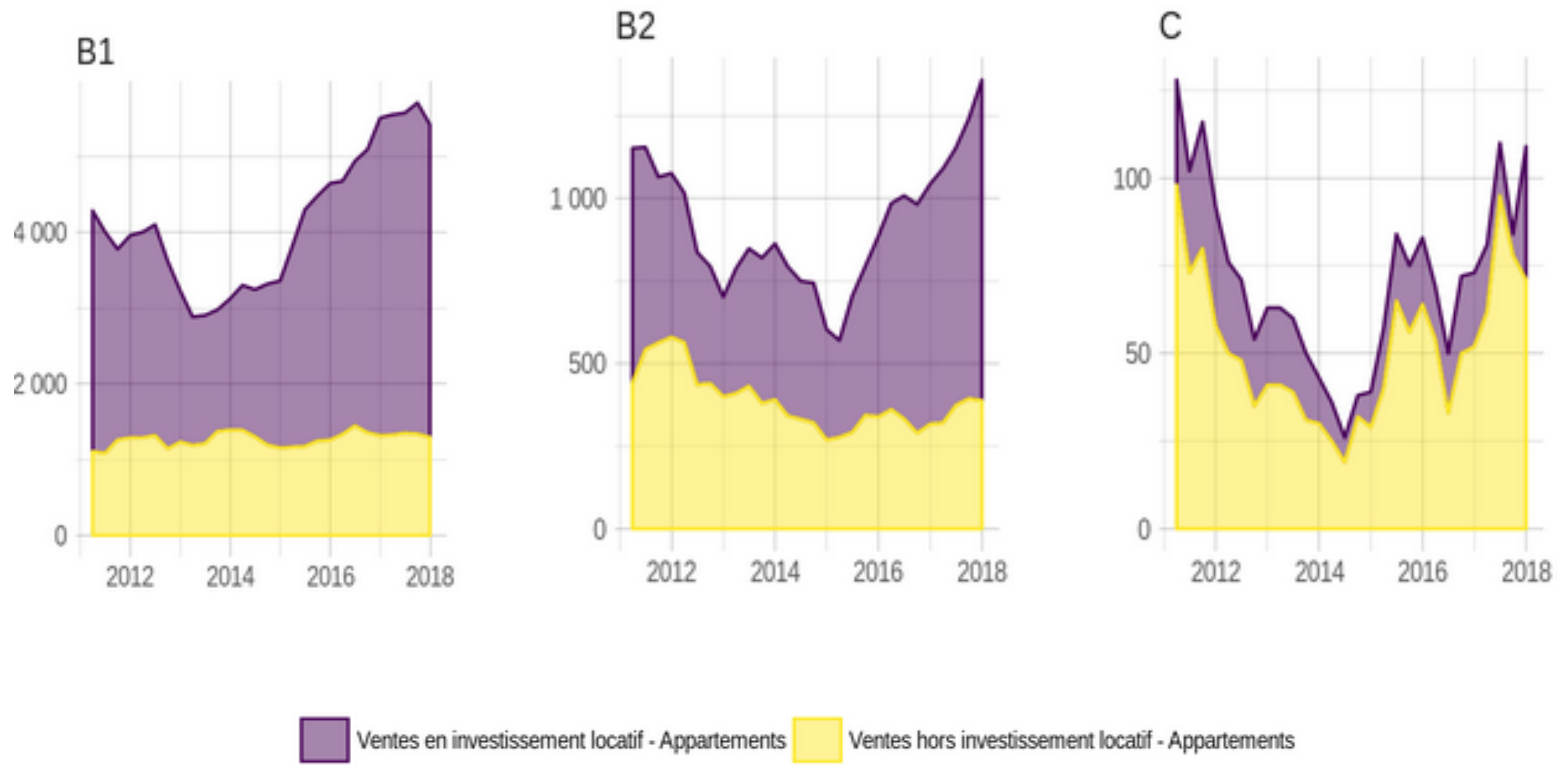
Ventes d'appartements sur les 12 derniers mois : progression des ventes d'appartements sur le B2 et le C en 2017





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