

**Circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions d'application immédiate
de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018
portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)**

NOR : LOGL1835604C

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Le ministre auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, chargé de la Ville et du Logement

à

Mesdames et messieurs les préfets de région

Mesdames et Messieurs les préfets de département

Mesdames et Messieurs les directeurs régionaux de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Mesdames et messieurs les directeurs départementaux des territoires

Mesdames et messieurs les directeurs départementaux de la cohésion sociale

Date d'application : immédiate

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, contient des dispositions importantes qui concernent les champs du foncier, de l'aménagement, de l'urbanisme et de la construction mais aussi les politiques locales de l'habitat, les politiques d'inclusion et d'insertion par le logement, les relations entre les propriétaires et les locataires, le droit des copropriétés, la lutte contre l'habitat indigne.

Cette loi présente une forte dimension territoriale. Elle permettra d'accompagner l'émergence des projets locaux, notamment dans le cadre des programmes « Action cœur de ville » et « Initiative copropriétés ». Elle adapte et complète certaines mesures de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, elle vise à accélérer le déploiement des réseaux numériques, et elle contient de nombreuses dispositions qui renforcent ou clarifient les rôles et responsabilités des acteurs locaux.

La loi porte également une réforme structurante de l'organisation du secteur du logement social. Elle renforce considérablement les outils mis à disposition des services de l'Etat et de l'ensemble des acteurs pour lutter contre l'habitat insalubre et les marchands de sommeil. Elle crée des outils partenariaux nouveaux qui viennent en complément des dispositifs existant pour l'aménagement et la libération du foncier et qui sont à disposition des collectivités. Elle contient enfin des modifications

qui étaient rendues nécessaires pour garantir l'opérationnalité de certains dispositifs, comme le prolongement des délais d'élaboration des CUS.

La plupart des mesures issues de la loi ELAN sont d'application immédiate ou à partir du 1^{er} janvier 2019.

Néanmoins, certaines des dispositions de la loi nécessitent des textes réglementaires d'application et n'entreront en vigueur qu'après leur parution (décret, parfois complétés par des arrêtés). Ces dispositions découlent de 65 articles différents qui peuvent parfois chacun appeler (lorsque l'existence du décret à prendre est inscrite dans la loi) ou nécessiter (par exemple lorsqu'il faut adapter des décrets existants) plusieurs décrets d'application. Compte tenu des regroupements prévus entre certains textes, le nombre de décrets d'application attendus s'élève à 70 environ.

Dix habilitations à légiférer par ordonnances sont également prévues sur des sujets qui nécessitent un travail législatif plus approfondi et seront publiés dans des délais compris entre six et vingt-quatre mois.

La présente circulaire identifie en annexe I les dispositions d'application immédiate et expose en annexe II les dispositions qui nécessitent un texte d'application.

Certaines mesures spécifiques pourront faire l'objet de circulaires ou d'instructions dédiées ultérieures.

La philosophie initiale de ce projet de loi était de lever des blocages, de simplifier, de faciliter et d'accélérer les relations entre les usagers et les pouvoirs publics, dans ces différents domaines. La loi finalement promulguée a conservé et amplifié cette démarche, en prévoyant pour l'essentiel des mesures non contraignantes.

Pour les prochains mois, nous attirons tout particulièrement votre attention sur les thématiques suivantes :

- le regroupement des bailleurs sociaux : même si la dynamique est déjà lancée à l'initiative des bailleurs sociaux eux-mêmes et des collectivités, l'Etat ne peut rester passif face à ce mouvement et doit faciliter l'émergence de solutions dès cette phase amont des regroupements. Les projets qui recevront son agrément in fine devront en effet se révéler pertinents, avec un vrai projet d'ensemble qui permette des progrès sensibles, capables d'agir au service des politiques locales de l'habitat et des territoires dans leur diversité et économiquement viables. Le travail pourra notamment se faire avec l'appui des partenaires rassemblés au sein du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

- les Conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs sociaux : leur calendrier de renouvellement a été décalé (le projet de convention doit être transmis au représentant de l'Etat avant le 1er juillet 2019, la convention doit ensuite être signée avant le 31 décembre 2019 et elle prend effet au 1er juillet 2019). Dans un paysage HLM en cours de recomposition mais dont les fondamentaux sont désormais connus, il est nécessaire d'engager cet exercice de réactualisation (les précédentes CUS, dont les effets ont été prorogés par ELAN, datent de 2011). Un avenant ultérieur, une fois les regroupements en cours opérés et s'ils venaient à refondre complètement la stratégie de gestion du bailleur, pourrait être produit.

- les Projets partenariaux d'Aménagement (PPA) et les Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU) : vous nous aviez fait remonter au 1er semestre 2018 les PPA potentiels qui vous paraissaient pouvoir émerger sur votre territoire. Vous vous attacherez désormais à identifier plus précisément avec les collectivités si les projets d'aménagement structurants de leur territoire justifient et se prêteraient à ces nouvelles formes de contractualisation entre l'Etat, les collectivités et divers autres partenaires

publics et privés. La gouvernance partagée du projet, susceptible de concourir à sa mise en œuvre plus rapide, grâce à une meilleure coordination des acteurs et des procédures, les dispositifs d'innovations et d'accélération de certaines procédures, comme celles relatives aux cessions foncières, pourraient en effet intéresser les collectivités porteuses de dynamiques d'aménagement, au bénéfice du développement du logement et des activités économiques.

- les outils de lutte contre l'habitat indigne et de lutte contre les « marchands de sommeil » sont considérablement renforcés par la loi ELAN (peines complémentaires « automatiques » d'astreintes pour réaliser les travaux prescrits, de confiscation des biens et d'interdiction d'en acheter de nouveaux, présomption de revenus tirés des activités immobilières, obligations de signalement...). L'objectif du législateur et du gouvernement est que les services de l'Etat, des collectivités et nos concitoyens s'emparent plus encore du droit pour faire cesser ces situations intolérables. Dans l'attente des ordonnances qui viseront à simplifier encore les procédures en vigueur, il convient, en lien avec les procureurs et les collectivités, d'engager les échanges d'informations et de renforcer la coordination pour faciliter les poursuites à leur égard.

-les projets de territoire : l'outil des Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) accompagnera naturellement la mise en œuvre du programme « Action Cœur de Ville » (ACV), mais ne s'y limite pas et pourra être mobilisé plus largement. Il permet par exemple de mettre en œuvre, pour une durée limitée, des mesures de contrôle du développement commercial périphérique afin de conforter une dynamique de requalification de centres anciens dégradés. Il va notamment être complété dans le cadre de la loi de finances 2019 d'un dispositif de soutien à l'investissement locatif dans le parc de logements anciens, qui participera à la rénovation du parc ancien de la commune. Il convient donc d'engager dès à présent la mobilisation des villes moyennes et centres bourgs de votre territoires désireux de développer une dynamique de projet urbain pour leur centre ancien afin de mettre éventuellement en place une ORT.

Nous vous remercions de bien vouloir mobiliser vos équipes et vos réseaux locaux, collectivités, professionnels et autres parties prenantes pour accompagner la mise en œuvre de ces nouvelles dispositions et en promouvoir l'utilisation, ainsi que de toutes celles qui vous paraîtraient pertinentes par rapport aux problématiques de votre territoire, et de nous informer des difficultés éventuellement rencontrées.

Nous savons pouvoir compter sur votre implication personnelle et celle de vos collaborateurs dans cette phase essentielle d'appropriation de l'un des textes majeurs portés par le Gouvernement en cette année 2018.

signé

Jacqueline GOURAULT

Signé

Julien DENORMANDIE

ANNEXE I – MESURES D'APPLICATION IMMÉDIATE

I.	Aménagement et foncier.....	3
II.	Urbanisme et cadre de vie.....	9
III.	Politiques locales de l'habitat, politiques sociales du logement, et lutte contre les marchands de sommeil.....	15
IV.	Hébergement.....	19
V.	Organismes de logement social.....	21
VI.	Attribution des logements sociaux.....	27
VII.	Rapports locatifs, observation et encadrement des loyers.....	29
VIII.	Droit de la copropriété.....	31
IX.	Droit de la construction.....	33
X.	Couverture numérique du territoire.....	35

I. AMÉNAGEMENT ET FONCIER

Mesures relatives aux contrats de projet partenarial d'aménagement (PPA), aux grandes opérations d'urbanisme (GOU) et aux opérations d'intérêt national (OIN)

Les nouveaux articles L.312-1 à L.312-7 du code de l'urbanisme introduits par l'article 1^{er} de la loi proposent de **nouveaux outils partenariaux d'aménagement** à l'initiative du niveau intercommunal et associant les communes, l'Etat, ainsi que les régions et les départements à leur demande, ou encore toute personne publique ou acteur privé intéressé par l'opération d'aménagement portée par ces outils.

La conclusion d'un contrat de **projet partenarial d'aménagement (PPA)** permet de mobiliser des outils spécifiques, tels que la mobilisation d'une procédure qui permet à l'État de céder à l'amiable des terrains bâtis ou non bâtis de son domaine privé (Cf. infra), le recours possible aux établissements publics d'aménagement (EPA) de l'État même en dehors de leur périmètre, et la possibilité de définir un périmètre de **grande opération d'urbanisme (GOU)**. La GOU emporte elle-même des effets juridiques facilitant la réalisation des opérations d'aménagement.

Les articles L.102-12 et L.102-13 du code de l'urbanisme relatifs aux **opérations d'intérêt national (OIN)** sont complétés par l'article 3 de la loi. Une définition juridique de l'OIN est désormais inscrite au niveau législatif, et l'ensemble des règles juridiques applicables dans le périmètre d'une OIN est regroupé dans un chapitre unique, à droit constant, à deux exceptions près :

- L'article L.102-14 du code de l'urbanisme prévoit que les autorisations d'urbanisme pourront être délivrées par le maire, non plus au nom de l'État mais au nom de la commune, dans des secteurs déterminés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. La possibilité de procéder à cette sectorisation par arrêté ministériel doit toutefois être inscrite dans le décret de création de l'OIN. Cette dérogation à la recentralisation de la compétence « application du droit des sols » (ADS) en OIN s'applique donc potentiellement aux opérations qualifiées d'intérêt national postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi. Mais la dérogation peut également trouver à s'appliquer dans les OIN préexistantes, à condition néanmoins de modifier leur décret de création.
- L'article L.102-15 du code de l'urbanisme prévoit par ailleurs que le décret de création de l'OIN peut en même temps instaurer une zone d'aménagement différé (ZAD), d'une validité non pas de 6 ans renouvelable plusieurs fois mais de 10 ans renouvelable une seule fois en dérogation du droit commun. La mesure a vocation à s'appliquer aux OIN créées après l'entrée en vigueur de la loi, même si juridiquement le décret d'une OIN préexistante peut être modifié.

Le champ de mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme prévue à l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme est élargi par le II de l'article 4 de la loi à la réalisation d'une GOU présentant un intérêt général ou d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) mentionnée à l'article L.303-2.

L'article L.321-23 relatif aux compétences des **établissements publics d'aménagement (EPA)** et l'article L.321-29 relatif aux compétences de **Grand Paris Aménagement** sont complétés pour poser les modalités et conditions d'intervention de ces établissements en dehors de leur périmètre statutaire, dans le cadre d'une OIN ou d'une GOU.

Les **ouvrages d'infrastructures situés dans le périmètre d'une OIN** sont plus clairement exclus du champ de la loi n°85-704 relative à la maîtrise d'ouvrages publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite **loi MOP**, par harmonisation avec les ouvrages d'infrastructures réalisés dans le

cadre des zones d'aménagement concertées (ZAC). C'est une modification introduite par le VIII de l'article 4 de la loi.

L'article L.3211-6 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) est complété par l'article 23 d'ELAN pour **permettre la cession de terrains de l'État à l'amiable dans le cadre de la mise en œuvre d'un contrat de PPA.**

Mesures relatives à la simplification de la réalisation des opérations d'aménagement et de construction

Le II de l'article 88 de la loi n 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine est réécrit à l'article 5 de la loi, dans le but d'élargir le bénéfice de l'expérimentation dite du « **permis d'innover** » aux projets soumis à tout type d'autorisation d'urbanisme et situés dans une GOU ou dans une ORT. Jusqu'ici, les dérogations aux règles via cette expérimentation n'étaient possibles que pour les seuls projets soumis à permis de construire et situés en OIN.

L'article L.123-2 du code de l'environnement est modifié par l'article 6 pour indiquer que la **participation du public s'effectue par voie électronique**, non seulement pour la création de la ZAC, mais aussi lors de l'approbation du dossier de réalisation de la zone. Cette disposition bénéficie aux ZAC dont le dossier de réalisation n'a pas encore été approuvé à la date d'entrée en vigueur de la loi. Elle permet en outre de consolider juridiquement des procédures de création-réalisation de ZAC préexistantes, qui n'ont pas fait l'objet d'une participation du public sous forme d'enquête publique.

L'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales est complété par l'article 6 d'ELAN pour que le maire puisse, par délégation du conseil municipal, procéder à l'ouverture de la participation du public sur les projets. Cette disposition s'applique aux participations du public par voie électronique ouvertes après l'entrée en vigueur de la loi.

L'article L.121-15-1 du code de l'environnement est modifié par l'article 7, de telle sorte que tout projet ayant donné lieu à une **concertation préalable** au titre du code de l'urbanisme n'ait pas également à faire l'objet d'une concertation préalable au titre du code de l'environnement. Par définition, cette mesure s'applique aux ZAC créées après l'entrée en vigueur de la loi. La concertation préalable est en effet conduite en amont de la décision de création de la zone.

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme est complété à l'article 7 pour que puissent être conduites simultanément, d'une part la concertation préalable à la création de la ZAC, et d'autre part les concertations préalables aux projets situés à l'intérieur de cette ZAC, à condition toutefois que les caractéristiques de ces derniers soient suffisamment connues. Là-encore, cette mesure s'applique aux ZAC créées après l'entrée en vigueur de la loi, puisque la concertation préalable intervient avant l'acte de création de la zone.

Les articles L.311-2 et L.424-1 du code de l'urbanisme sont modifiés par l'article 9 dans le but de clarifier l'exercice du **sursis à statuer** sur les demandes d'autorisation d'urbanisme en ZAC. La publication de l'acte de création de la ZAC suffit pour que le sursis à statuer puisse être prononcé par le maire, sans qu'il soit exigé que l'opération ait été en sus « prise en considération » par la commune ou l'intercommunalité. Cette disposition s'applique en ZAC créée après l'entrée en vigueur de la loi, mais aussi dans les ZAC préexistantes.

Les articles L.311-4 et L.311-5 du code de l'urbanisme et L.2122-22 du CGCT sont modifiés par l'article 9 de la loi pour que le constructeur puisse le cas échéant **verser directement sa contribution au financement des équipements publics à l'aménageur** ou à la personne qui est à l'initiative d'une ZAC. Cette disposition s'applique aux conventions de participation aux équipements conclues après l'entrée en vigueur de la loi. Elle consolide également certaines conventions préexistantes puisque la loi sécurise une pratique relativement courante.

L'article L.122-1 du code de l'environnement est complété par l'article 9 de la loi afin que les maîtres d'ouvrage soient informés sur les **objectifs à atteindre dans le cadre du processus d'évaluation environnementale** de leur projet. Si l'autorité environnementale soumet un projet à étude d'impact au titre de la procédure dite du « cas par cas », alors sa décision doit indiquer ce qui est attendu en terme d'évaluation environnementale.

L'article L.300-4 du code de l'urbanisme voit sa rédaction précisée par l'article 9 pour confirmer que la **construction d'un bâtiment peut figurer dans un traité de concession d'aménagement**.

L'article L.151-7-2 nouveau du code de l'urbanisme introduit par l'article 9 précise que les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme peuvent valoir acte de création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.541-32-1 du code de l'environnement est complété par l'article 11 de la loi pour que les propriétaires publics ou investis d'une mission de service public puissent être **rémunérés, lorsque leurs terrains accueillent des déchets**.

L'article L.300-3 du code de l'urbanisme est modifié par l'article 15 pour confirmer que l'objet d'un **mandat d'aménagement** peut porter simultanément **sur tout ou partie des missions de réalisation** des études préalables à une opération d'aménagement, de réalisation de travaux et d'achat-revente de biens fonciers.

L'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme est complété par l'article 17 de la loi pour consolider juridiquement la pratique qui consiste à prévoir, dans la convention de **projet urbain partenarial (PUP), un versement de la contribution du constructeur au financement des équipements publics directement** à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage de l'équipement. Cette pratique permet d'éviter que la contribution financière transite inutilement par la commune ou par l'intercommunalité.

L'article L.5216-5 du CGCT est modifié par l'article 21 de la loi dans le but de redéfinir l'étendue des compétences des communautés d'agglomération en matière d'aménagement, en adéquation avec ce qui s'applique aux autres intercommunalités à fiscalité propre. Ces intercommunalités sont compétentes, non seulement en matière de « création » et de « réalisation » mais aussi de « **définition** » **d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire**.

Mesures relatives à la mobilisation du foncier public et privé, en vue de la réalisation d'opération d'aménagement et de construction

Les articles L.255-3, L.255-10-1, L.255-11-1 et L.255-13 du code de la construction et de l'habitation sont modifiés ou créés par l'article 12 de la loi pour préciser les **modalités de cession des biens ayant fait l'objet d'un bail réel solidaire (BRS)**.

L'article L. 122-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est modifié par l'article 13 afin que l'acte déclarant l'utilité publique (DUP) puisse indiquer que **chaque maître d'ouvrage conduit la procédure d'expropriation pour la partie qui le concerne**, au cas où les travaux ou les opérations à réaliser intéressent plusieurs personnes publiques.

L'article L.212-2 du code de l'urbanisme est complété par l'article 14 d'ELAN pour combler un vide juridique, puisqu'il s'agit de déterminer l'acte de **renouvellement de la période de 6 ans pendant laquelle le droit de préemption peut être exercé par son titulaire en ZAD**. Cette détermination est fonction des avis exprimés par les communes et/ou par l'intercommunalité compétente. Le renouvellement des ZAD créées à l'initiative de l'État s'opère par arrêté préfectoral en cas d'avis favorables ou par décret en Conseil d'État si un avis défavorable est émis. Le renouvellement des ZAD créées à l'initiative de l'intercommunalité s'opère par délibération de l'organe délibérant de cette dernière ou par arrêté préfectoral en cas d'avis défavorable d'une commune.

L'article L.210-1 du code de l'urbanisme est complété par l'article 25 d'ELAN pour préciser que les **sociétés d'économie mixte (SEM)** qui ont pour objet la réalisation et la gestion de **logements locatifs sociaux** sont les seules qui peuvent **exercer le droit de préemption** par délégation du préfet en **communes carencées en logements sociaux**. Cette délégation vise en effet uniquement à contribuer à l'atteinte du taux requis de logements sociaux.

L'article L.211-1 du code de l'urbanisme qui porte sur le régime du droit de préemption urbain (DPU) est complété par l'article 25 d'ELAN. D'une part, le **DPU du préfet en communes carencées est maintenu** en dépit du retour à l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) suite à la caducité du plan d'occupation des sols (POS). Ce droit de préemption s'exerce dans les parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune. Et d'autre part, l'objet du **DPU est élargi au relogement des personnes et à la relocalisation des activités** évincées suite à la réalisation d'une opération d'aménagement.

L'article L.211-2 du code de l'urbanisme modifié par l'article 25 d'ELAN permet désormais aux organismes HLM d'acquérir, par délégation du DPU, des **biens qui ne sont pas encore affectés au logement au moment de la préemption** tels des terrains à bâtir.

L'article L.321-4 du code de l'urbanisme est complété par le même article 25 pour permettre aux **établissements publics fonciers (EPF) d'État d'agir dans le cadre des emplacements réservés** et de gérer les procédures de délaissement.

L'article L.324-1 du code de l'urbanisme est complété par le même article 25 en vue d'étendre aux **EPF locaux** la possibilité, déjà offerte aux EPF d'État, de réaliser des travaux dits de **proto-aménagement**, par exemple la démolition du bâti existant ou la dépollution des sols.

L'article L.5112-4 du CGPPP est modifié par le même article 25 pour élargir aux **Antilles** le bénéfice des **cessions à titre gratuit de terrains situés sur le domaine public maritime de l'Etat** au profit d'organismes agréés exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

L'article L.318-3 du code de l'urbanisme modifié par l'article 26 d'ELAN permet désormais le **transfert d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune** de la propriété des **voies privées** ouvertes à la circulation publique dans les **zones d'activités ou commerciales**

L'article L.322-3-2 du code de l'urbanisme est modifié par l'article 27 d'ELAN, afin que la création par le préfet d'une **association foncière urbaine autorisée (AFUA)** soit précédée de l'accord de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU), qu'il s'agisse de la commune ou de l'intercommunalité. Jusqu'ici, seule la consultation du conseil municipal était prévue.

L'article L.322-6-1 du code de l'urbanisme est modifié par le même article 27 pour préciser que la commune ou l'intercommunalité compétente en PLU doit donner son accord sur l'ensemble du **plan de remembrement arrêté par une association foncière urbaine (AFU)**, c'est-à-dire y compris sur les prescriptions d'urbanisme qu'il contient, avant approbation du document par le préfet.

L'article L.324-2 du code de l'urbanisme est modifié par l'article 55 d'ELAN pour élargir la liste des intercommunalités pouvant solliciter la **création d'un EPF local**. La condition d'exercice de la compétence « programme local de l'habitat » (PLH) est supprimée.

L'article L.324-2-1 A du code de l'urbanisme est modifié dans le même sens par le même article 55 pour l'extension du périmètre d'un EPF local.

L'article L.329-1 du code de l'urbanisme est modifié par l'article 88 d'ELAN, afin que les **organismes de logements sociaux** puissent être agréés par le préfet de région pour pouvoir exercer l'activité

d'office foncier solidaire (OFS), à savoir le portage de foncier avant cession à des ménages sous condition de ressources dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS).

Transformation de la « foncière publique solidaire »

Les modifications apportées par l'article 24 de la loi ELAN au code général des impôts (article 150 U), au code général de la propriété des personnes publiques (articles L. 3211-7, L. 3211-7-1 et L. 3211-13-1), au code de l'urbanisme (article L. 211-2) ainsi qu'à la loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 (article 141) permettent l'entière acquisition de la foncière publique solidaire (FPS) par la Caisse des dépôts et consignations, afin de développer un nouvel outil dénommé « **Tonus Territoires** ». Ce véhicule d'investissement, doté de 700 M€ et lancé en septembre 2018, vise à **soutenir la production de logements sociaux en investissant dans des opérations en démembrement de propriété**, sous forme d'usufruit locatif social, avec l'ambition d'aider à la création de 7 000 logements d'ici cinq ans. Ce mode de financement permet aux bailleurs de ne pas engager de fonds propres et favorise donc la production de nouveaux logements à capacité d'investissement donnée. Un flash relatif aux nouveaux produits de financement du logement social précisera avant la fin de l'année le fonctionnement et les conséquences pour les services déconcentrés, notamment en matière de conventionnement et d'équilibre économique des opérations.

A noter qu'un certain nombre de dispositions en matière de foncier et d'aménagement doivent faire l'objet d'un texte d'application, notamment des dispositions relatives aux EPF locaux et aux procédures en ZAC.

II. URBANISME ET CADRE DE VIE

Mesures relatives aux procédures d'urbanisme et aux documents de planification

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme est complété (article 22 de la loi ELAN) par un 8° ainsi rédigé : « 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ». Cet article s'impose à l'ensemble des collectivités publiques compétentes en matière d'urbanisme.

L'article L.152-6 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 28 **facilite la transformation de bureaux en logements** en permettant aux collectivités territoriales de déroger par décision motivée à certaines règles du plan local d'urbanisme (PLU) (augmentation de 30% du gabarit et assouplissement des servitudes de mixité sociale).

L'article L.174-6 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 34, **limite à 24 mois la durée de remise en vigueur des plans d'occupation des sols (POS)** suite à l'annulation ou à la déclaration d'illégalité d'un PLU, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale intervenant après le 31 décembre 2015. Les POS remis en vigueur depuis plus de 2 ans sont donc caducs à la date de promulgation de la loi.

L'article L.153-12 du code de l'urbanisme modifié par l'article 35 **encadre les délais pour tenir les débats communaux** lors du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables du PLUI. Désormais, ce débat sera réputé tenu s'il n'a pas lieu sous deux mois avant l'examen du projet de PLU.

Dans le rapport de présentation du SCOT comme du PLU, un **bilan de la consommation d'espace à dix ans** doit être réalisé en partant de la date d'approbation du document. Les articles 36 et 37, qui modifient les L.141-3 et L.151-4 du code de l'urbanisme, prévoient que ce calcul de la consommation d'espace à dix ans s'effectue désormais à compter de la date d'arrêt du document. Des modalités d'entrée en vigueur différentes sont prévues pour les SCOT et les PLU : la mesure est applicable aux SCOT à venir ou à ceux en cours d'élaboration, à condition qu'ils ne soient pas encore arrêtés, et elle est applicable aux PLU qui seront élaborés ou révisés après l'entrée en vigueur de la loi.

Les articles L.101-2 et L.151-7 du code de l'urbanisme sont complétés par l'article 38 de la loi ELAN pour **renforcer la lutte contre l'étalement urbain et favoriser la densification**.

L'article L.151-13 du code de l'urbanisme, complété par l'article 40, précise les critères de **définition du caractère exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)**, sans que ces critères soient exhaustifs ou cumulatifs. La disposition s'applique aux PLU qui seront prescrits après l'entrée en vigueur de la loi, ainsi qu'à ceux en cours d'élaboration, sans remettre en cause les STECAL déjà délimités par les PLU existants.

L'article 39 et l'article 41 étendent respectivement les **possibilités de construire dans les secteurs non constructibles des cartes communales** (article L.161-4 du code de l'urbanisme) et en dehors des parties urbanisées des communes soumises au règlement national d'urbanisme (article L.111-4 du code de l'urbanisme). Ces exceptions sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) avec, pour conséquence (cf. article R.423-24 du code de l'urbanisme), la majoration d'un mois du délai d'instruction des autorisations d'urbanisme.

L'article L. 151-36-1 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 158, prévoit qu'en **zone tendue**, les travaux sur les logements n'entraînant pas de création de surface de plancher supplémentaire ne déclenchent pas **l'obligation de réaliser le nombre d'aires de stationnement prévues par le PLU**.

L'article L.151-34 du code de l'urbanisme ouvre explicitement au règlement du PLU la faculté de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement aux logements locatifs sociaux, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD) ainsi qu'aux résidences universitaires. La loi ELAN (article 149, VII) ajoute la possibilité de ne pas réglementer les **obligations de réalisation d'aires de stationnement dans le cas du logement locatif intermédiaire**.

Règles d'urbanisme relatives au littoral

L'article L. 121-3 modifié par l'article 42 prévoit que les modalités d'application de la **loi Littoral** sont **précisées par les schémas de cohérence territoriale**, qui déterminent en particulier les critères d'identification des formes urbaines et localisent ces secteurs. Les SCOT peuvent évoluer à cette fin par modification simplifiée jusqu'au 31 décembre 2021.

L'article L.121-8 modifié (article 42 de la loi) prévoit que :

- La **densification des secteurs déjà urbanisés de taille intermédiaire** (notion de « hameau », entre le village et l'urbanisation diffuse) peut être autorisée, à condition que ces secteurs soient identifiés dans le SCOT et délimités dans le PLU (qui peuvent évoluer par modification simplifiée à cette fin jusqu'au 31 décembre 2021) ;
- Au sein des mêmes secteurs, lorsqu'ils n'ont pas été identifiés dans les documents d'urbanisme, des constructions ou installations peuvent être autorisées à condition de ne pas avoir pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti (**« dents creuses »**), après accord du préfet et avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ;
- En **Corse**, en l'absence de SCOT opposable, le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (**PADDUC**) peut se substituer à un SCOT pour l'ensemble de ces mesures ;
- **La possibilité d'urbaniser sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement est supprimée** à compter de la publication de la loi. Toutefois, des autorisations d'urbanisme pourront continuer à être délivrées sur cette base et des révisions, mises en compatibilité ou modifications de document d'urbanisme à être approuvées jusqu'au 31 décembre 2021.

L'article L.121-10 modifié par l'article 43 de la loi étend les dérogations à **l'extension de l'urbanisation en continuité** au profit des **constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines**, qu'elles soient compatibles ou pas avec le voisinage des zones habitées, sous réserve de l'avis de la CDPENAF en sus de l'avis de la CDNPS. La mesure sera sans incidence sur le zonage des PLU¹. Elle sera applicable dès lors que cette construction n'est pas spécifiquement interdite par le PLU en vigueur.

L'article L. 121-5-1 nouveau autorise les ouvrages nécessaires à la **production d'électricité à partir des énergies renouvelables dans les îles non interconnectées** au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres, après avis de la CDNPS et accord du préfet de région. La mesure sera sans incidence sur le zonage des PLU². Elle sera applicable dès lors que cette construction n'est pas spécifiquement interdite par le PLU en vigueur.

¹ Il s'agit d'un mécanisme de dérogation individuel autorisant des constructions qui pourront être localisées en zone A ou N.

² Idem

L'article L. 121-24 modifié par l'article 45 de la loi prévoit que les projets d'aménagements légers pouvant être implantés dans les **espaces remarquables ou caractéristiques du littoral** sont énumérés limitativement et soumis, en sus de l'enquête publique, à l'avis de la CDNPS.

Enfin, l'article L.4424-12 du code général des collectivités territoriales modifié prévoit qu'en **Corse**, dans les communes soumises simultanément à la loi Littoral et à la loi Montagne mais en dehors des espaces proches du rivage, **l'extension de l'urbanisation en continuité** peut être autorisée selon les conditions prévues par la loi Montagne dans les secteurs déterminés par le PADDUC et délimités par un PLU, après accord du préfet et avis du conseil des sites de Corse. La mise en œuvre de cette disposition suppose donc une modification du PADDUC et des PLU des communes concernées.

Mesures relatives aux autorisations d'urbanisme

L'article L. 441-4 du code de l'urbanisme permet désormais aux paysagistes-concepteurs de participer, au même titre que les architectes, à l'élaboration du **projet architectural paysager et environnemental** des permis d'aménager un lotissement de plus de 2500 m² de surface de terrain à aménager (article 2).

L'article L.632-2 du code du patrimoine, modifié par le III de l'article 56, prévoit que lors d'un recours de l'autorité compétente en droit des sols (ADS) contre **l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF)**, le silence du préfet de région vaut acceptation du projet de décision transmis par l'autorité ADS et non plus refus. Par ailleurs, le nouvel article L. 632-2-1 du code du patrimoine (créé par le IV de l'article 56) prévoit que les projets d'antennes-relais et certaines opérations de lutte contre l'habitat indigne sont désormais soumis à avis simple de l'ABF et non plus à avis conforme. Ces mesures sont applicables aux demandes d'autorisation présentées à compter du lendemain de la publication de la loi (article 56 VI).

L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme précise dorénavant que le titulaire d'une première **autorisation d'urbanisme** n'a pas à en solliciter le retrait avant d'en demander une seconde (article 58 de la loi).

En application de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme (complété par l'article 59), les **certificats d'urbanisme** doivent indiquer les circonstances qui pourraient justifier qu'il soit sursis à statuer sur la demande d'autorisation.

L'article L. 425-14 précise, en écho au code de l'environnement, que **le différé de caractère exécutoire** de l'autorisation d'urbanisme s'applique pour l'ensemble des **autorisations environnementales** (article 60).

Diverses **garanties de protection du domicile** sont apportées dans le cadre de l'exercice du **droit de visite** et de communication prévu aux articles L. 461-1 et suivants du code de l'urbanisme et L. 151-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (article 77 – contrôle de conformités des constructions, aménagements, installations et travaux, voir détails dans le chapitre relatif aux règles de la construction).

Mesures relatives aux lotissements

Les dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme qui organisaient la caducité au 24 mars 2019 de certaines clauses des **cahiers des charges des lotissements** sont abrogées (article 47 d'ELAN). Il est à nouveau possible de recourir à l'article L.442-10 pour procéder à la modification des documents du lotissement en ce qui concerne l'affectation des parties communes (article 48). Enfin, l'article L.442-14 est partiellement réécrit pour préciser que les règles cristallisées au sein du lotissement soumis à permis d'aménager sont celles en vigueur à la date de délivrance de ce permis (article 49).

Mesures relatives au contentieux de l'urbanisme

L'article 80, qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019, vise à sécuriser les autorisations de construire, accélérer les délais de jugements et mieux sanctionner les recours abusifs. Avec son entrée en vigueur :

L'article L. 421-9 du code de l'urbanisme modifié précise le champ d'application des exceptions à la règle selon laquelle un refus de permis de construire ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale, au-delà d'un délai de 10 ans.

L'article L. 442-14 du code de l'urbanisme modifié prévoit que la cristallisation des règles dans un lotissement joue en cas d'annulation postérieure du plan local d'urbanisme pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement.

L'article L. 480-13 du code de l'urbanisme modifié permet au préfet d'exercer l'action en démolition sans limitation de zone.

L'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme modifié fixe dorénavant un délai d'un an à compter du dépôt de ses statuts pour qu'une association puisse faire un recours contre une autorisation de construire.

L'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme modifié, relatif à l'intérêt à agir, voit son champ étendu à toutes les décisions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

L'article L. 600-3 du code de l'urbanisme modifié limite dans le temps la mise en œuvre d'un référé-suspension.

L'article L. 600-5 du code de l'urbanisme modifié rend obligatoire le recours par le juge à l'annulation partielle de l'autorisation, lorsque cela est possible, ou à défaut la motivation de ne pas y recourir.

L'article L.600-5-1 du code de l'urbanisme modifié rend obligatoire le recours par le juge au sursis à statuer, lorsque cela est possible, ou à défaut la motivation de ne pas y recourir.

L'article L.600-5-2 du code de l'urbanisme (créé par l'article 80 de la loi ELAN) rend obligatoire la contestation d'une autorisation de régularisation dans le cadre de l'instance contre l'acte initial.

L'article L. 600-6 du code de l'urbanisme modifié permet au préfet d'exercer l'action en démolition sans limitation de zone.

L'article L. 600-7 du code de l'urbanisme modifié facilite la sanction des recours abusifs.

L'article L. 600-8 du code de l'urbanisme modifié étend l'obligation d'enregistrement fiscal aux désistements monnayés intervenant avant le recours.

L'article L. 600-12-1 nouveau du code de l'urbanisme prévoit que l'annulation d'un document d'urbanisme n'a plus d'incidence sur les autorisations délivrées antérieurement, lorsque l'illégalité repose sur un motif étranger aux règles applicables au projet.

L'article L. 600-13 nouveau du code de l'urbanisme prévoit que les dispositions du contentieux de l'urbanisme sont applicables aux permis de construire qui tiennent lieu d'une autre autorisation.

L'article L. 610-1 du code de l'urbanisme modifié (infractions en matière d'urbanisme) prévoit qu'il ne s'applique pas au titulaire d'une autorisation définitive qui exécute des travaux conformément à cette autorisation, sauf en cas de fraude.

Mesures relatives au commerce et à l'aménagement commercial

Plusieurs dispositions viennent compléter la législation relative au commerce, en ou hors périmètre d'une opération de revitalisation de territoire (ORT).

L'article L.752-2 du code de commerce, modifié par l'article 165, prévoit désormais que les opérations immobilières situées en centre-ville d'ORT mélangeant des fonctions de commerce et de logement, dans une proportion de surface d'au moins trois quarts pour le logement, sont exonérées d'autorisation d'exploitation commerciale.

L'article L.752-6 du code de commerce, modifié par le I de l'article 166, complète à compter du 1er janvier 2019 les critères d'examen des projets commerciaux, notamment la contribution du projet à la préservation du tissu commercial du centre-ville. L'analyse d'impact du projet sur l'animation, le développement économique et l'emploi du centre-ville et démontrant, le cas échéant, l'impossibilité de s'implanter sur une friche existante, introduite par le II du même article 166, doit désormais être produite par le porteur de projet. Des précisions sur la manière de faire seront très vite apportées.

L'article L.752-19 du code de commerce, modifié par l'article 167, permet à l'un des membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) d'être auditionné en Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC), sur demande de la CDAC et dans le cas d'un projet commercial faisant l'objet d'un recours.

L'article L.141-17 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 169, permet de développer dans les documents d'urbanisme une approche globale des fonctions commerciales, artisanales et de logistique et améliore la détermination des conditions d'implantation des projets commerciaux importants. Ainsi, le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) est rendu obligatoire dans les SCOT, son contenu modulable est défini en cohérence avec les objectifs de revitalisation du territoire. Pour les territoires non couverts par un SCOT, l'OAP commerce joue ce rôle dans les PLUI. Cette obligation s'applique aux SCOT qui seront prescrits après l'entrée en vigueur de la loi.

Le dernier alinéa de l'article L.752-15 du code de commerce issu de l'article 170 précise les conditions de validation de l'autorisation d'exploitation commerciale lorsque le projet subit une modification substantielle en cours d'instruction ou de réalisation, du fait du pétitionnaire.

L'article L.752-1 du code de commerce, modifié par l'article 172, prévoit qu'un projet commercial permettant la réouverture au public d'un lieu fermé depuis trois ans et dont la surface de vente s'élève jusqu'à 2500 m², est exonéré d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC).

Le nouveau II de l'article L.752-4 du code de commerce, créé par l'article 173, indique que la dérogation prévue au I de ce même article (possibilité pour l'autorité ADS de saisir la CDAC pour les projets dont la surface est comprise entre 300 et 1000m²) ne s'applique pas dans les secteurs d'intervention ORT comprenant un centre-ville identifié par la convention ORT pour les créations de commerce.

D'autres dispositions de la loi en matière d'équipement commercial supposent des textes réglementaires d'application (articles 163, 164, 166, 168, et 171).

Mesures relatives aux jeux olympiques et paralympiques

Les dispositions relatives à la procédure de substitution de la société de livraison des ouvrages olympiques (Solideo) à un maître d'ouvrage défaillant, introduites par la loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, sont modifiées par l'article 18 d'ELAN pour assurer une meilleure effectivité du dispositif.

Le dispositif du « permis à double état » applicable aux projets nécessaires aux jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 est complété pour permettre aux projets de déroger, dans leur état provisoire, aux règles d'urbanisme (article 61).

III. POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT, POLITIQUES SOCIALES DU LOGEMENT, ET LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Mesures relatives à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

Les articles L.421-1, L.422-2 et L.422-3 du CCH modifiés par l'article 88 (paragraphe 6d, 21g et 22 du I) permettent désormais aux bailleurs sociaux de créer, aménager, entretenir et gérer des **terrains familiaux locatifs** définis au 2° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dès lors que les besoins ont été identifiés dans le schéma départemental et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a été recueilli.

Mesures relative à la gestion de logements foyers

L'article L.265-1 du CASF modifié par l'article 126 permet désormais aux **Organismes d'Accueil Communautaire et d'Activité Solidaire (OACAS)** de posséder ou gérer des logements-foyers mentionnés aux troisième et dernier alinéas de l'article L. 633-1 du CCH.

Mesures relatives à la transformation des établissements recevant du public en logements

Les dispositions de l'article L. 111-8 du CCH sont simplifiées par l'article 127. L'obligation de délivrer l'autorisation qui est nécessaire lorsque des travaux sont réalisés dans un établissement recevant du public est supprimée si les travaux ont pour objet de lui faire perdre cette qualité pour la totalité de l'immeuble, sauf lorsque celui-ci est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Ainsi, par exemple, un hôtel pourrait plus facilement être transformé en locaux d'habitation. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme est toujours nécessaire suivant la nature des travaux.

Mesures en faveur de la prévention des expulsions locatives

Le I de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs est modifié par l'article 137 qui introduit des mentions obligatoires du commandement de payer délivré au locataire et signalé à la Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) par les huissiers de justice pour le compte des « bailleurs personnes physiques ».

Le II de l'article 24 de la même loi est modifié par l'article 122 : la saisine de la CCAPEX par les « bailleurs personnes morales » comprend les mêmes mentions que celles des commandements de payer signalés à la CCAPEX par les « bailleurs personnes physiques ».

Les articles L. 353-15-2 et L. 442-6-5 du CCH sont modifiés par l'article 124 : le protocole de cohésion sociale peut désormais être conclu en l'absence de dette locative, ce qui couvre à la fois l'éventuelle dette remboursée et la dette effacée par décision de la commission de surendettement.

Mesures de lutte contre l'habitat indigne

Les **outils de lutte contre l'habitat indigne et de lutte contre les « marchands de sommeil »** sont **considérablement renforcés** par la loi ELAN, afin que les services de l'Etat, des collectivités et nos concitoyens s'emparent plus encore du droit pour faire cesser ces situations intolérables.

L'article 1649 *quater-0 B bis* du code général des impôts permet désormais à l'administration fiscale d'imposer (article 185) les revenus que les personnes (faisant l'objet d'une enquête par les forces de

l'ordre dans le cadre d'une procédure judiciaire ou condamnées pour non-respect d'un arrêté de police de lutte contre l'habitat indigne) sont présumées avoir tirés de la mise à disposition de logements visés par une procédure (**présomption de revenus**).

L'article L. 551-1 du CCH rend désormais obligatoire (article 189) pour le notaire d'informer le maire qu'une personne condamnée à une interdiction d'acheter un bien immobilier (marchand de sommeil) a tenté de se rendre acquéreur d'un bien situé sur sa commune.

L'article 225-26 du code pénal (créé par l'article 190 de la loi Elan) introduit le **prononcé obligatoire**, hormis une décision motivée du juge, des peines complémentaires de **confiscation du bien immobilier** qui a servi à commettre l'infraction (activité de marchand de sommeil) et d'**interdiction d'acheter** un bien immobilier (qui passe de 5 ans à 10 ans au plus). Ce dispositif est introduit en miroir dans le code de la santé publique et le code de la construction et de l'habitat. Il est complété par une peine complémentaire permettant de **saisir tout bien de la personne condamnée**.

L'article 18-1-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et l'article 8-2-1 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce (tous deux créés par l'article 193 de la loi Elan) imposent respectivement aux syndics de copropriété et aux agents immobiliers de **signaler au procureur** de la République les faits susceptibles de constituer **une activité de marchand de sommeil**.

L'astreinte administrative applicable aux **propriétaires défaillants** dans leurs obligations de réalisation des mesures et travaux prescrits par l'arrêté de police est généralisée à toutes les procédures de police administrative spéciale et appliquée automatiquement (article 194 de la loi Elan). La **généralisation et la systématisation de l'astreinte administrative** entreront en vigueur quatre mois après promulgation de la loi sans qu'un décret d'application soit nécessaire.

L'article 25-1 A de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 impose désormais (article 195 de la loi Elan) au maire, au président d'EPCI ou au préfet selon le cas, de communiquer dans un délai de trois mois aux personnes intéressées le constat qui suit une visite effectuée au titre d'une des polices spéciales de l'habitat suite à un signalement.

Mesures sur le contenu des programmes locaux de l'habitat (PLH)

L'introduction du **volet foncier des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)** prévu à l'article L. 302-1 du CCH en application des dispositions de l'article 102 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté n'est plus opposable (article 52 d'Elan) aux plans locaux d'urbanisme valant PLH (PLUiH) arrêtés ou approuvés avant le 31 mars 2018. Ces documents doivent être complétés d'un tel volet foncier dans un délai de deux ans après avoir été rendus exécutoires, trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du PLU.

Le même article L. 302-1 du CCH stipule désormais que les **PLH** (et les PLUiH) doivent prévoir des objectifs et des actions en matière de **performance énergétique des logements** (article 183 d'Elan). Cette mesure est sans impact sur les documents rendus exécutoires antérieurement à la loi Elan, et est à prendre en compte dans tous les PLH dont l'élaboration est en cours ou à venir.

La liste des communes sur lesquelles les PLH devront prévoir des objectifs en matière de logements intermédiaires en application de l'article 148 suppose en revanche un décret d'application.

Mesures portant sur l'application du dispositif issu de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000

L'inventaire des logements sociaux dans les communes soumises au **dispositif SRU** est élargi, à l'article L. 302-5 du CCH (article 130 d'Elan), d'une part aux **logements en location-accession financés**

en **PSLA**, lors de leur phase locative et pendant les 5 ans suivant la levée d'option, et d'autre part aux **logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS)**. Cet élargissement est applicable dès la prochaine campagne d'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2019, à réaliser tout au long de l'année 2019. Il n'est pas applicable rétroactivement à l'inventaire achevé des logements sociaux au 1^{er} janvier 2018. Les modalités de décompte des logements correspondants seront précisées par instructions à venir, dès le début 2019.

Au même article L. 302-5 du CCH, la durée de décompte SRU des **logements locatifs sociaux vendus à leurs locataires est allongée de 5 à 10 ans** (article 130 d'Elan). Cet allongement est applicable dès la prochaine campagne d'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2019, à réaliser tout au long de l'année 2019. Il n'est pas applicable rétroactivement à l'inventaire achevé au 1^{er} janvier 2018.

L'article L. 302-8 du CCH donne désormais à toutes les **communes nouvellement soumises au dispositif SRU** depuis le 1^{er} janvier 2015, **cinq périodes triennales pleines**, pour atteindre le taux légal de 20 ou 25 % de logements sociaux, par dérogation à l'échéance de 2025 fixée par la loi du 18 janvier 2013 portant renforcement de la production de logement social (article 132 d'Elan). Cette mesure est applicable immédiatement, et elle impose à tous les services de redéfinir en conséquence les objectifs de rattrapage des communes concernées, dont la liste sera fournie par la DHUP (PH2), dès la fin de l'année 2018.

En revanche, la nouvelle expérimentation relative à la mutualisation des objectifs de rattrapage SRU à l'échelle de certains EPCI par conclusion d'un contrat intercommunal de mixité sociale introduit à l'article 130 nécessite un décret d'application. Celui-ci fixera la liste des EPCI concernés.

Enfin, les articles L.210-1, L.211-1 et L.121-2 du code de l'urbanisme sont complétés par l'article 25 de la loi afin d'apporter des précisions relatives à **l'exercice du droit de préemption** en commune carencée (cf. section de la partie I de la présente circulaire sur les dispositions relatives à la mobilisation du foncier public et privé, en vue de la réalisation d'opération d'aménagement et de construction).

Revitalisation des centres-villes

L'article L. 303-2 du CCH (créé par l'article 157 de la loi Elan) instaure un nouvel outil à disposition des élus engagés dans la revitalisation de leur centre-ville pour conduire un projet urbain, économique et social contractualisé via une convention signée notamment avec l'État et ses agences : **l'opération de revitalisation de territoire (ORT)**. Ce nouvel outil vise à redynamiser en priorité les centres-villes en mettant en œuvre un projet global de territoire à travers des interventions concertées et transversales sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie et les politiques sociales. L'ORT se substitue à l'opération de requalification des quartiers anciens dégradés, créée par la loi Égalité et citoyenneté, qui disparaît ainsi du code.

De plus, l'ORT offre la possibilité d'instaurer le **droit de préemption urbain renforcé** ainsi que d'instaurer un droit de préemption ou sa délégation sur les fonds artisanaux ou de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial.

A noter que, par dérogation à l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, l'article 157 crée, dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire et à titre expérimental pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi, un **permis d'aménager dit multi-sites**. Dans ce cas, le terrain d'assiette peut être composé d'unités foncières non contiguës.

Extension du « louer abordable » pour les conventions Anah avec travaux

A compter du 1^{er} janvier 2019, l'article 31 du code général des impôts (modifié par l'article 162 de la loi ELAN) étend le dispositif fiscal « louer abordable », qui permet une déduction forfaitaire sur les revenus fonciers en cas de conventionnement conclu avec l'Anah et variable en fonction de la zone

géographique et du type de conventionnement, à l'ensemble du territoire si la convention signée avec l'Anah est une convention avec travaux. En outre, le plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global est porté de 10 700 € à 15 300 € lorsque le contribuable bénéficie du dispositif « louer abordable ». Cette extension s'inscrit dans le prolongement de la création des opérations de revitalisation du territoire, afin d'encourager la rénovation des centres-villes.

Mesures en faveur du logement des travailleurs saisonniers

L'article L. 301-4-2 du CCH portant sur la conclusion des conventions relatives au logement des travailleurs saisonniers dans les communes ou groupements de communes touristiques prévoit désormais (article 150 d'Elan) que les communes ou groupements de communes concernés ont trois ans (au lieu de deux) pour établir ces conventions, à compter de la promulgation de la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne.

Sous-location et aides personnelles au logement

L'article L. 831-2 du code de la sécurité sociale (modifié par l'article 116 de la loi ELAN) clarifie le droit à l'ALS pour les personnes sous-locataires de moins de trente ans et ouvre le droit à l'ALS pour les locataires sous-louant une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans.

L'article 315-15 du CCH (modifié par le même article) clarifie les droits en matière d'APL en reprenant les dispositions sur la sous-location figurant dans le livre relatif aux habitations à loyer modéré. Le texte est d'application immédiate. La clarification du droit se fait dans le sens de pratiques déjà existantes. Il est cependant nécessaire de prendre des textes réglementaires pour préciser les modalités de calcul du barème, les modalités actuelles n'étant pas assises sur une base réglementaire complète.

Mesures spécifiques à la région Ile-de-France : PMHH, compétences des EPT et SRU

L'article 51 de la loi Elan clarifie les conditions de mise en œuvre des politiques locales sur le territoire de la métropole du Grand Paris dans l'attente de l'entrée en vigueur du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH). Ainsi les effets des programmes locaux de l'habitat (PLH) approuvés antérieurement à la création de la métropole (1^{er} janvier 2016), sur les parties de son territoire concernées, sont immédiatement prorogés, et sur cette base, la métropole est considérée comme dotée d'un PLH exécutoire.

L'article L.212-1 du code de l'urbanisme modifié par l'article 25 d'ELAN donne désormais **compétence aux établissements publics territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris pour créer des zones d'aménagement différé (ZAD)**, sous réserve des compétences de la Métropole du Grand Paris en la matière. En cas d'avis défavorable d'une commune, la ZAD ne peut être créée que par arrêté du ou des préfets concernés.

L'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales permet désormais (article 51 d'ELAN) aux établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris de confier la **création de certains équipements ou services** relevant de leurs attributions à une ou plusieurs communes membres, par convention, et inversement.

L'article L. 302-5 du CCH portant application du dispositif issu de **l'article 55 de la loi SRU** n'est désormais plus applicable aux communes franciliennes de 1 500 à 3 500 habitants (article 131 d'ELAN), en dehors de celles situées sur l'unité urbaine de Paris. Les communes de 1 500 à 3 500 habitants soumises à obligation de rattrapage SRU en 2018 en dehors de l'unité urbaine parisienne, sortiront du dispositif dans le cadre de la campagne de préparation des arrêtés de prélèvement 2019 (inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2018).

Mesure spécifique à Mayotte et à la Guyane : habitat informel

L'article 197 de la loi ELAN insère un nouvel article 11-1 après l'article 11 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer. Ce nouvel article permet aux préfets de Mayotte et de Guyane des assouplissements de procédures pour procéder rapidement aux démolitions de locaux et installations d'habitat informel en cas de risques graves pour la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique.

IV. HÉBERGEMENT

La loi ELAN modifie ou introduit en son article 125 un certain nombre de mesures relatives au pilotage et au fonctionnement du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

Les articles L. 313-4 et L. 313-9 du code de l'action sociale et des familles sont modifiés afin, d'une part, de rendre opposables les PDALHPD³ pour la délivrance des autorisations d'activités au titre du 8° du I de l'article L.312-1 du même code (CHRS), et, d'autre part, de subordonner l'habilitation des établissements autorisés (CHRS) à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale à la conformité de la structure aux besoins identifiés dans ce même plan.

L'article 2 modifié de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement prévoit par ailleurs désormais que ces plans incluent en annexe, outre le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile, le programme régional relatif à l'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies, transmis par le directeur général de l'agence régionale de santé.

L'article L. 313-11 modifié du code de l'action sociale et des familles prévoit dorénavant que l'autorité compétente pour signer un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) est l'autorité chargée de la tarification du ou des établissements ou services sociaux ou médico-sociaux (ESSMS) relevant du périmètre de ce contrat, et non plus l'autorité en charge de leur autorisation. Dans le cas des CHRS, l'autorité signataire des CPOM est le préfet de région et non plus le préfet de département.

L'article L. 345-2-2 modifié du même code prévoit désormais que l'hébergement d'urgence garantit la sécurité des biens et des personnes et prend en compte, de la manière la plus adaptée possible, les besoins de la personne accueillie, notamment lorsque celle-ci est accompagnée par un animal de compagnie.

L'article L. 345-2-4 modifié du code de l'action sociale et des familles permet désormais l'exercice des missions de la veille sociale à l'échelon de plusieurs départements et notamment qu'une même personne morale peut se voir confier par plusieurs préfets les missions de SIAO sur le territoire de plusieurs départements.

L'article 125 contient par ailleurs une disposition transitoire prévoyant que, jusqu'au 31 décembre 2022, le préfet a la possibilité de déroger à l'obligation de passer par un appel à projets pour les projets d'extension inférieure ou égale à 100% de la capacité d'un établissement autorisé ou pour l'autorisation de structures relevant du régime de la déclaration à la date du 30 juin 2017, sous condition de l'établissement d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) avec le gestionnaire. Pour la mise en œuvre de cette disposition, le CPOM doit être conclu avant le dépôt de la demande d'autorisation comprenant les documents mentionnés à l'article R. 313-8-1 du CASF.

Enfin, l'article 125 contient une disposition importante rendant obligatoire la signature par les gestionnaires d'établissements et services relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 (CHRS) du CPOM

³ Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, prévus à l'article L. 312-5-3 du même code

prévu au nouvel article L. 313-11-2. Ces contrats peuvent inclure d'autres catégories d'ESSMS mentionnés dans ce même article et fixent obligatoirement les modalités d'une pluri-annualité budgétaire pour chacun d'eux. Ils peuvent comporter un plan de retour à l'équilibre financier et valent convention d'aide sociale. Ces CPOM devront être conclus au plus tard au 1er janvier 2023 selon une programmation pluriannuelle établie par le préfet de région après avis du CRHH. Le cahier des charges de ces CPOM, comprenant notamment un modèle de contrat, sera fixé par arrêté et les modalités de mise en œuvre de la disposition feront l'objet d'instructions complémentaires.

Dans l'attente de la publication de ce cahier des charges, il convient de ne pas bloquer la signature des contrats pour lesquels les négociations sont abouties. Cependant, ces contrats devront être signés par le préfet de région au titre de l'article L. 313-11 précité, et non de l'article L. 313-11-2 nouvellement créé. La signature de CPOM au titre de ce dernier article ne pourra intervenir qu'après d'une part, la publication du cahier des charges et, d'autre part la publication au niveau régional de l'arrêté de programmation de signature de ces contrats (la date-cible pour la publication des arrêtés régionaux étant au plus tard le 30 juin 2019). L'arrêté fixant le cahier des charges précisera par ailleurs les modalités selon lesquelles un CPOM signé au titre de l'article L. 313-11 pourra être transposé en contrat relevant de l'article L.313-11-2.

V. ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

V.1. Restructuration du tissu HLM

Seuils de viabilité et de regroupement des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés mixtes agréées

L'article 81 de la loi ELAN modernise le dispositif de l'article L.423-1 du CCH de mise en demeure de **dissolution du patrimoine d'un organisme de logement social**. Les trois critères cumulatifs pour apprécier la dissolution d'un organisme sont désormais les suivants : l'organisme gère moins de 1500 logements, n'a pas construit au moins 500 logements sur 10 ans et ne contribue pas suffisamment à ses missions et objectifs d'intérêt général. L'article L.481-1-1 du CCH (modifié par le même article) prévoit une disposition identique pour les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L.481-1. Le CCH prévoyait précédemment un critère alternatif de 300 prêts accordés sur 10 ans qui a été supprimé. Le critère qualitatif d'intérêt général est quant à lui une nouveauté introduite par la loi ELAN.

L'article L.423-2 du CCH pour les organismes HLM, et L.481-1-2 CCH pour les SEM agréées (modifiés par l'article 81 de la loi ELAN) instituent un seuil obligatoire de 12 000 logements sociaux gérés pour la constitution de groupes. Pour son application, un décret précisera toutefois la définition de « logements sociaux gérés ».

Plusieurs exceptions à l'obligation de regroupement sont prévues :

- les organismes ou SEM agréées dont le siège social est situé en Outre-mer ou en Corse,
- les organismes ou SEM agréées n'ayant à la fois pas pour activité principale le logement locatif social et ayant construit ou acquis moins de 600 logements locatifs sociaux lors de leurs six dernières années d'exercice,
- Les organismes ou SEM agréés ayant leur siège dans un département dans lequel aucun organisme ou SEM agréé n'appartenant pas à un groupe, ni aucun groupe n'a son siège,
- les SEM agréées ayant un chiffre d'affaires moyen sur trois ans, toutes activités et filiales comprises, supérieur à 40M€.

Le nouveau L.421-6 issu de l'article 88 de la loi prévoit qu'une collectivité territoriale, un EPCI, un EPT de la métropole du Grand Paris ou la commune de Paris ne peut être la collectivité de rattachement de plusieurs OPH qui gèrent chacun moins de 12 000 logements locatifs sociaux. Dans ce cas, la fusion doit intervenir avant le 1er janvier 2021.

Les OPH qui sont concernés à la fois par une obligation de fusion au titre du nouveau L.421-6 et par une obligation de regroupement au titre du nouveau L.423-2 disposent d'un délai supplémentaire de deux ans. Ils doivent comme les autres remplir l'une des deux obligations avant le 1er janvier 2021, mais ont jusqu'au 1er janvier 2023 pour remplir la seconde.

La nouvelle notion de « groupe d'organismes de logement social »

Les articles L.423-1-1 et L.423-12 du CCH (modifiés par l'article 81 de la loi ELAN) consacrent les groupes d'organismes de logement social, qui peuvent prendre la forme d'un groupe vertical au sens du code de commerce ou se traduire par la constitution d'une société de coordination (un décret précisera les modalités de création d'une telle société).

Les dispositions concernant les **groupes verticaux** préexistants sont quant à elles d'application immédiate. Ces groupes doivent notamment se doter d'un **cadre stratégique patrimonial et d'un cadre stratégique d'utilité sociale**. Ce sont des documents internes au groupe, comme le plan stratégique de patrimoine (PSP) pour un bailleur social, qui ne nécessitent pas une approbation de l'administration, mais qui sont pris en compte pour l'établissement de la convention d'utilité sociale de chacun des organismes membres du groupe (CUS). En effet, cette dernière ne doit pas contenir des dispositions incompatibles avec ces deux cadres.

Les rapprochements d'organismes

L'article L.411-2-1 du CCH (modifié par l'article 83 de la loi ELAN) prévoit désormais la **fusion-absorption** entre une société d'économie mixte agréée au titre du L.481-1 mais étant également multi-activités et un organisme d'habitations à loyer modéré. Cet article prévoit également qu'une coopérative d'habitations à loyer modéré puisse absorber une société d'économie mixte. La réciproque est rendue possible. Dans le cadre de l'absorption d'un office public de l'habitat par une société d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte, la loi ELAN prévoit une rémunération de la collectivité de rattachement de l'office par des actions.

L'article 81 de la loi ELAN prévoit une dérogation temporaire jusqu'au 1^{er} août 2019 à la **règle de détention maximale du capital social d'une SA HLM par les collectivités** territoriales de deux tiers mentionnée au 3 de l'article L.431-4 du CCH pour les collectivités attributaires de l'excédent résultant de la liquidation d'un office public de l'habitat. Autrement dit, durant cette période et dans ce cadre, une collectivité pourra détenir plus des deux tiers du capital d'une SA HLM.

L'article L.451-5 du CCH (modifié par l'article 82 de la loi ELAN) prévoit, sur le même modèle que pour les organismes d'habitations à loyer modéré, l'exonération de l'avis de la direction départementale des finances publiques pour les sociétés d'économie mixte agréées, lors des **échanges de patrimoine** avec d'autres organismes de logement social ou en vue de l'accession à la propriété.

L'article 881 L du code général des impôts (modifié par l'article 81 de la loi ELAN) prévoit l'abaissement de 0,05% à 0,01% jusqu'au 31 décembre 2021 du **taux de la contribution de sécurité immobilière**, due en cas de transfert d'immeubles et qui s'applique donc également aux fusions entre bailleurs sociaux, afin de faciliter les restructurations des organismes HLM.

L'article L.421-4-1 du CCH (modifié par l'article 85 de la loi ELAN) autorise les offices publics de l'habitat à accorder des **sûretés réelles mobilières**, comme peuvent le faire les organismes HLM.

V.2. Évolutions relatives à l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)

L'article L.342-5 du CCH (modifié par l'article 100 de la loi ELAN) prévoit que désormais l'ANCOLS peut accéder directement à l'intégralité des données du répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS), afin de faciliter l'exercice de son contrôle, notamment par la possibilité de recouper des informations comptables et des données relatives à l'activité d'un organisme.

L'article L.342-9 du CCH (modifié par l'article 100 de la loi ELAN) permet que dans le cadre de la procédure de contrôle d'un OPH par l'ANCOLS, **l'agence puisse communiquer les rapports de contrôle provisoire et définitif soit à la collectivité de rattachement de l'OPH, soit à la société de coordination** dont l'OPH est membre en vue d'améliorer la transparence de cette procédure.

Le II de l'article L.342-14 du CCH (modifié par l'article 100 de la loi ELAN) prévoit que dorénavant les **décisions de sanctions** prononcées par le ministre chargé du logement à l'encontre d'un organisme de logement social sont accessibles à tous par **leur publication au bulletin officiel** du ministère.

Enfin, l'article L.452-3 du CCH (modifié par l'article 100 de la loi ELAN) établit que le produit des sanctions prononcées à l'égard de bailleurs sociaux constitue dorénavant une ressource de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

V.3. Calendrier des conventions d'utilité sociale (CUS)

Le deuxième alinéa du III de l'article 81 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (modifié par l'article 104 de la loi ELAN) qui établissait le calendrier des conventions d'utilité sociale est modifié par la loi ELAN. Le calendrier en vigueur est désormais le suivant : le **projet de convention doit être transmis au représentant de l'Etat avant le 1er juillet 2019**, la convention doit ensuite être **signée avant le 31 décembre 2019** et elle prend effet au 1er juillet 2019. Il y a donc un effet rétroactif de six mois maximum. L'article L.445-1 définissant les conventions d'utilité sociale, est modifié par l'article 88 de la loi ELAN. Il est notamment prévu la possibilité d'octroi d'un report d'un an renouvelable une fois pour les organismes en cours de rapprochement.

En outre, les organismes HLM restent tenus d'exécuter **les engagements des CUS de la génération précédente**, jusqu'à la signature d'une nouvelle CUS.

Les mesures relatives au contenu des nouvelles CUS (plan de vente des logements, signataires, indicateurs) nécessitent des modifications réglementaires et ne sont donc pas d'application immédiate.

V.1. Modernisation et simplification de certaines règles pour le logement social

Extension des compétences des organismes d'HLM (article 88) :

La loi modifie les articles du CCH relatifs à l'objet de chaque famille d'organismes d'HLM : les articles L.421-1 (OPH) L.422-2 (SA d'HLM) L.422-3 (sociétés anonymes coopératives de production HLM) et L.422-4 (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'HLM).

Ces modifications permettent notamment aux organismes d'HLM :

- de réaliser des actions **d'insertion professionnelles et sociales** en direction de l'ensemble des habitants (locataires du parc social et du parc privé, propriétaires) dans le cadre d'opérations de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville,
- à titre subsidiaire, de développer une activité de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion de **terrains familiaux en faveur des gens du voyage**,
- **d'absorber une SCI**, sous réserve d'une dissolution de cette dernière et d'un conventionnement des logements ainsi acquis dans un délai d'un an,
- de réaliser des **prestations entre organismes d'HLM** en dehors de la zone de leur compétence géographique afin de faciliter la coopération entre organismes,
- de réaliser des **opérations de construction ou d'aménagement pour le compte des collectivités** de rattachement (pour les OPH) ou des collectivités actionnaires (pour les sociétés),
- d'obtenir l'agrément **d'organisme de foncier solidaire**,
- de développer une activité de **conseil en financement et d'intermédiation bancaire** en direction des accédants à la propriété,
- de fournir des **services innovants à caractère social d'intérêt direct** pour les habitants, dans le cadre d'une convention avec l'État et sous la condition que cela permette de répondre à des besoins non satisfaits dans les conditions normales de marché,

- de participer à des **actions de développement à caractère social** d'intérêt direct pour les habitants des QPV dans le cadre d'un contrat de ville et pour les habitants des zones tendues.

Gouvernance des OPH (article 88) :

En matière de rattachement, la loi ajoute la possibilité pour les **OPH d'être rattachés à un syndicat mixte constitué de départements** (article L.421-6).

En matière de fonctionnement, la loi prévoit la **présence au conseil d'administration des OPH des représentants du personnel avec voix délibérative** (article L.421-8). Les modalités d'application de cette disposition seront précisées prochainement par une circulaire séparée.

Maîtrise d'ouvrage (article 88) :

Les organismes d'HLM (et les SEM pour les logements construits par celles-ci) sont désormais **exclus du champ de l'article II de la loi MOP**, qui définit les conditions d'organisation de leurs missions de maîtrise d'œuvre, et sont exemptés de l'obligation de concours d'architecture (modification de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et de la loi n°85-704 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée) : ils sont ainsi en capacité de maintenir leurs procédures antérieures ou de les adapter pour organiser plus librement leurs relations de maîtrise d'ouvrage avec leurs maîtrises d'œuvre ou les entreprises de construction contractantes., ce qui leur donne plus de souplesse dans l'organisation de leur relation contractuelle avec les maitres d'œuvre.

Comptabilité de OPH

Au plus tard au 1er janvier 2021, les **OPH** encore soumis aux règles de la comptabilité publique devront passer en **comptabilité commerciale**.

Vente HLM (article 97) :

La **procédure d'autorisation de la cession est simplifiée** (article L.443-7 du CCH), avec la suppression de l'arbitrage ministériel en cas d'avis divergent du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'État dans le département. C'est le préfet qui autorise ou refuse d'autoriser la vente, la commune d'implantation dispose d'un avis consultatif, sauf dans les communes relevant de la loi SRU et qui n'ont pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L.302-5 (20 ou 25% selon le niveau de tension de leur territoire d'appartenance, défini par décret) où le maire a le pouvoir de s'opposer à la vente. Lorsqu'une métropole dispose de la compétence pour la délivrance des autorisations d'aliéner, la demande d'aliénation doit lui être adressée et la procédure et les délais sont identiques à ceux applicables aux demandes adressées aux préfets.

Ces évolutions de procédure s'appliquent de façon immédiate aux autorisations de cession demandées, à l'exception des demandes en cours d'instruction et qui auraient été transmises pour arbitrage ministériel avant la promulgation de la loi, dans le cadre de l'ancienne procédure prévue à l'article L.443-7.

La loi vient **simplifier et préciser les dispositions relatives aux acquéreurs de logements sociaux** (Article L.443-11 du CCH).

- Logements occupés : La loi introduit notamment une durée d'occupation minimale de deux ans pour un locataire pour lui permettre d'acquérir son logement. Les logements PLS occupés construits ou acquis depuis plus de quinze ans peuvent être vendus à des personnes morales de droit privé. Les baux et la convention en vigueur demeurent jusqu'au départ des locataires.

- Logements vacants : La loi introduit un ordre décroissant de priorité : les locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département et les gardiens personnes physiques (sous conditions de ressources), les collectivités territoriales, les autres personnes physiques et les personnes morales de droit privé (uniquement pour les logements PLS détenus depuis plus de quinze ans).
- Ensembles de plus de cinq logements PLS : Toute personne morale de droit privé peut se porter acquéreur d'un tel ensemble de logements, vacants ou occupés. Dans l'hypothèse de logements vacants, l'ordre de priorité des personnes physiques précédent ne s'applique pas. Pour les logements occupés, les baux et la convention demeurent jusqu'au départ des locataires.

La **vente à un autre organisme d'HLM**, à une SEM agréée ou à un organisme MOI donne lieu à une simple déclaration au préfet et au maire de la commune d'implantation, sauf si une telle demande concerne plus de 30 % du parc locatif social détenu par l'organisme au cours de ces trois dernières années. Dans ce dernier cas, une motivation du projet est communiquée au préfet et la cession est soumise à son approbation.

Des décrets viendront préciser les conditions d'applications concrètes des dispositions législatives en matière de règles de publicité et de classement des offres. Les organismes HLM peuvent dès aujourd'hui demander des autorisations de cession selon la nouvelle procédure prévue par la loi mais, une fois cette autorisation obtenue, ne pourront effectivement lancer la vente et céder leurs biens qu'après publication des décrets évoqués ci-dessus.

La loi prévoit aussi la création d'une nouvelle catégorie d'organismes HLM, la **société de vente**, dont le seul objet est la vente de logements sociaux. Les organismes d'HLM et les SEM agréées pourront vendre des logements sociaux à ce nouvel organisme dans les mêmes conditions qu'aux autres organismes. Les clauses types applicables aux sociétés de vente devront être précisées par décret.

Colocation dans le parc social

L'article L.442-8-4 du code de la construction et de l'habitation est modifié afin de permettre la **colocation dans l'ensemble du parc social**, jusque-là limitée à des cas précis (article 117 de la loi).

VI. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Dispositions concernant les commissions d'attribution de logements (CAL)

La loi modifie (modifications introduites par l'article 109) les dispositions de l'article L.441-2 du CCH relatif aux commissions d'attribution :

- la commission d'attribution des logements devient la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements. Dans les zones géographiques se traduisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, elle est désormais chargée de **réexaminer la situation des locataires tous les trois ans** à compter de la signature du bail au regard de certains critères (sur-occupation, sous-occupation, logement adapté, dépassement du plafond de ressources). Un décret viendra confirmer que les zones géographiques sont celles visées à l'article R. 442-3-3 du CCH ;
- le maire dispose d'une **voix prépondérante** en cas d'égalité des voix au sein de la commission ;
- la commission peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à **des personnes de moins de trente ans**, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation préfectorale ;
- la commission peut être tenue sous une **forme dématérialisée** ;
- Les **enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement** sont désormais considérés comme personne vivant au foyer.

La composition de la commission d'attribution reste inchangée par rapport au texte antérieur. Il n'y a pas besoin de recomposer les CAL existantes.

Autres commissions intervenant dans le processus d'attribution (modifications introduites par l'article 109) :

La **commission ad-hoc pour chaque QPV** mentionnée à l'article L.441-1-5 du CCH n'est plus créée que si le maire en fait la demande.

La **commission de coordination de la commission intercommunale** d'attribution prévue à l'article L.441-1-6 du CCH voit son rôle précisé. Il est désormais spécifié qu'elle assure le suivi de l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution (CIA) et qu'elle peut examiner « certains » dossiers de demandeurs de logement social (la formule précédente était ambiguë sur l'exhaustivité), puis émettre des avis sur l'opportunité de présenter ces dossiers en CAL.

Évolution de certains critères d'attribution des logements sociaux

L'article 113 modifie l'article L.441-1 du CCH en élargissant aux personnes mariées **bénéficiaires de la protection internationale** la possibilité d'individualisation des ressources pour le demandeur de logement social qui est en couple et actualise les justificatifs à produire en cas de divorce ou de rupture de PACS.

L'article 114 de la loi modifie également l'article L.441-1 du CCH en ajoutant aux demandeurs prioritaires les **personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle** à leur domicile ou à ses abords pour lesquels l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée une interdiction de se rendre dans certains lieux ou d'entrer en contact avec les victimes afin de permettre à celles-ci de s'éloigner géographiquement de leur ancien logement.

Conséquences d'une situation de sous-occupation sur le droit au maintien dans les lieux

L'article L.442-3-1 du CCH (modifié par l'article 109 d'ELAN) limite désormais les conséquences du **refus d'offres de relogement** sur le droit au maintien dans les lieux aux zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Objectifs de mixité sociale dans les attributions de logements sociaux

L'article L.441-1 du CCH, modifié par l'article 114, dispose désormais que, pour ce qui concerne les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et disposant d'au moins un QPV, pour la commune de Paris et pour les EPT de la métropole du Grand Paris :

- il est impossible de moduler à la baisse, au niveau local, l'objectif de 25 % des attributions hors QPV en faveur des personnes les plus modestes (ressources correspondant au premier quartile) et des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. La loi inclut désormais aussi dans le calcul des 25% les personnes relogées dans le cadre d'opération de requalification des copropriétés en difficultés. Elle assimile aux QPV, selon certaines conditions de durée, les ex-ZUS et anciens QPV. Le montant à prendre en compte pour le niveau de ressources à l'échelle de l'EPCI est désormais fixé par arrêté du ministre (arrêté du préfet auparavant), afin de simplifier la procédure, la donnée étant produite par le ministère. Compte tenu des délais nécessaires de stabilisation et fiabilisation de la base de données 2018 du SNE et des changements de périmètre d'EPCI ayant pu intervenir en cours d'année, cet arrêté interviendra courant février 2019.

- au moins 50 % des attributions annuelles de logement situés en QPV doivent être consacrées à des demandeurs n'appartenant pas au premier quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles, sans modulation possible de ce taux,

- lorsque l'attribution d'un logement situé dans un QPV à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats n'appartenant pas au premier quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles.

Gestion en flux des réservations

L'article L.441-1 du CCH, modifié par l'article 114, rend désormais obligatoire la **gestion en flux des attributions** pour les nouveaux logements sociaux qui font l'objet d'une réservation. Les réservations ne pourront plus porter sur des logements identifiés physiquement, mais seront décomptées sur le flux annuel de logements mis à disposition par le bailleur, à l'exception des logements réservés par les services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure.

Les conventions portant sur des logements existants conclues antérieurement à la promulgation de la loi et ne portant pas exclusivement sur un flux devront être mises en conformité dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi dans des conditions qui seront précisées par un décret à venir.

VII. RAPPORTS LOCATIFS, OBSERVATION ET ENCADREMENT DES LOYERS

Bail mobilité et autres dispositions concernant le contrat de location

La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 comporte un nouveau titre instituant un **nouveau type de bail meublé** d'une durée maximale de 10 mois et destiné aux personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre d'une activité professionnelle : le « bail mobilité » (article 107 de la loi ELAN). Dès la promulgation de la loi, les bailleurs du parc locatif privé peuvent signer des contrats de location en application de cet article, avec des candidats à la location justifiant de la qualité leur permettant de bénéficier d'un bail mobilité.

L'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 précitée est modifié (article 120 de la loi ELAN), afin que, dans le parc social, le **transfert du contrat de location** suite au décès du locataire prévu à l'article 14 de ladite loi de 89 au bénéfice du conjoint, du partenaire de PACS, du concubin notoire, d'un ascendant, ou si le bénéficiaire présente un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou est une personne de plus de soixante-cinq ans, soit **soumis aux conditions de régularité et de permanence du séjour** sur le territoire français requise comme pour l'attribution d'un logement social. Cette mesure est applicable à toutes les demandes de transfert intervenant à compter de la promulgation de la loi.

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 précitée est modifié afin de **simplifier le formalisme de l'acte de cautionnement** (article 134 loi ELAN). A compter de la publication de la loi, la mention de l'engagement de la caution n'est plus obligatoirement manuscrite.

L'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 précitée prévoit désormais (article 218 d'ELAN) que le dossier de **diagnostic technique est communiqué par voie dématérialisée** au locataire, sauf opposition explicite. Cette transmission concerne tous les nouveaux contrats de location signés à compter de la promulgation de la loi.

Réglementation dans la location de meublés de tourisme

L'article 324-1-1 du code du tourisme (modifié par l'article 145 de la loi ELAN) prévoit désormais des amendes civiles pour les loueurs de meublés de tourisme qui ne transmettent pas les informations dues aux communes ou ne respectent pas la limite des 120 jours concernant les résidences principales, afin de renforcer la mise en œuvre des lois précédentes sur le sujet. Ces sanctions peuvent aller jusqu'à 10 000€.

De la même manière, l'article L.324-2-1 du même code (modifié par l'article 145 de la loi ELAN) renforce les sanctions pour les plateformes de locations qui ne transmettent pas ces mêmes informations (jusqu'à 50 000€ par meublé de tourisme objet du manquement), ainsi que pour celles qui publient des annonces sans numéro d'enregistrement (jusqu'à 12 500€ par meublé de tourisme objet du manquement) ou ne respectant pas la limite des 120 jours pour les résidences principales (jusqu'à 50 000€ par meublé de tourisme objet du manquement). Ces amendes sont prononcées par le président du TGI sur demande et au profit de la commune.

Sanction pour usurpation du titre d'agent immobilier

L'article 14 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet » modifié par l'article 156 de la loi ELAN introduit une sanction pénale pour toute personne qui utilise le titre d'« agent immobilier », de

« syndic » ou d'« administrateur de biens » sans être titulaire de la carte professionnelle instituée par la loi.

Sanctions pour manquement aux obligations relatives à l'observation des loyers

Le II de l'article 5 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (modifié par l'article 150 de la loi ELAN) prévoit désormais la possibilité pour le préfet de prendre des sanctions administratives à l'encontre des professionnels qui ne respectent pas l'obligation légale de transmettre leurs données aux observatoires locaux des loyers (OLL) agréés⁴. La sanction est prise sur la base d'un signalement par l'OLL.

Dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers

Le dispositif prévu à l'article 140 est d'application immédiate pour la candidature des EPCI et des collectivités concernées. Sur la base de la demande et du dossier transmis, un décret déterminera le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'appliquera le dispositif.

Un décret d'application précisera les conditions de mise en œuvre de la sanction pour non-respect de l'encadrement des loyers.

⁴ Un OLL existe déjà dans la plupart des grandes agglomérations. Elles devraient être couvertes courant 2019. Seuls deux OLL actuellement agréés en zones tendues ; l'objectif est qu'ils le soient tous courant 2020.

VIII. DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Les nouveautés les plus importantes sur le fond du droit de la copropriété seront apportées par l'adoption de deux ordonnances, dont la première sera adoptée dans un délai de 12 mois. La seconde, qui sera adoptée sous 24 mois, créera un nouveau code spécifique au droit de la copropriété.

Néanmoins, certaines dispositions introduites par ELAN sont d'application immédiate.

Règles d'intervention en copropriétés

Le II de l'article 14-2 de la loi n°65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifié par l'article 204 d'ELAN détermine les modalités d'affectation des sommes du **fonds de travaux** en tenant désormais compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clés de répartition des charges.

L'article 1^{er} de la même loi modifié par l'article 206 d'ELAN consacre l'existence des **lots transitoires** et en donne une définition.

Un nouvel article 1-1 de la même loi, introduit par l'article 207 d'ELAN, précise le **moment à partir duquel le statut de la copropriété** s'applique à un immeuble.

L'article 3 de la même loi est modifié par l'article 208 d'ELAN pour, notamment, définir le régime applicable au **droit d'affichage sur les parties communes** et au **droit de construire afférent** à ces parties communes.

Trois nouveaux articles sont ajoutés à cette même loi par l'article 209 d'ELAN, après son article 6-1, pour consacrer l'existence des **parties communes spéciales** et en donner une définition.

L'article 19-2 de la même loi est complété par l'article 210 d'ELAN pour étendre aux dépenses de travaux le dispositif de **lutte contre les impayés de charges courantes** prévu par la loi ALUR.

Le I de l'article 22 de la même loi est modifié par le I de l'article 211 d'ELAN pour redéfinir les modalités selon lesquelles un copropriétaire peut donner mandat à une personne aux fins de le **représenter à l'assemblée générale** des copropriétaires et permettre le vote par correspondance et le vote électronique.

Les articles 24 et 25 de la même loi sont modifiés par l'article 212 d'ELAN pour que les **travaux d'économie d'énergie** autres que ceux rendus obligatoires par la loi ou le règlement soient désormais votés à la majorité absolue.

L'article 42 de la même loi est modifié par l'article 213 d'ELAN pour aligner la **durée de prescription** applicable en matière d'actions personnelles résultant de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sur la durée de droit commun prévue par le code civil, soit 5 ans.

Enfin, un nouveau chapitre VI, relatif aux « **colonnes montantes électriques** », vient compléter le titre IV du livre III du code de l'énergie (article 176 de la loi). Il précise que ces colonnes montantes appartiennent au réseau public de distribution d'électricité en distinguant le cas des installations construites avant la promulgation de la loi (le transfert de propriété intervient alors deux ans après la loi, sauf exceptions, procédures et conditions spécifiées dans le texte) et les installations mises en service après promulgation de la loi (la propriété est immédiate).

Amélioration de l'intervention publique sur les copropriétés les plus en difficulté

Des modifications sont apportées aux articles L. 321-1, L. 441-1, L. 615-6, L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ainsi qu'aux articles L. 313-4, L. 313-4-2 et L. 321-1-1 du code de l'urbanisme (CU) pour **accélérer le traitement** ou recycler les copropriétés les plus en difficultés (article 202 d'ELAN). Il s'agit notamment d'élargir les missions de l'Anah aux copropriétés ayant fait l'objet d'une décision de carence par le tribunal de grande instance.

Par ailleurs, la **procédure de carence** est sécurisée juridiquement notamment en permettant que les copropriétaires soient associés à celle-ci.

De plus, la procédure **d'opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) d'intérêt national** est simplifiée et améliorée (suppression de l'obligation de plan de sauvegarde pour déclarer l'intérêt national, possibilité d'en confier le pilotage à d'autres opérateurs que les établissements publics fonciers (EPF) d'État sur les territoires qui n'en sont pas couverts, possibilité pour tout EPF de bénéficier du concours d'un établissement public d'aménagement, prise de possession anticipée pour accélérer le relogement des habitants des immeubles voués à la démolition). Le relogement des ménages est priorisé dans les ORCOD de droit commun.

IX. DROIT DE LA CONSTRUCTION

La plupart des règles introduites par la loi ELAN feront l'objet de précisions par décret au cours des prochains mois. Certaines sont néanmoins d'application directe.

Modifications des règles relatives aux VEFA

L'article L. 261-10-1 du CCH (complété par le 1° de l'article 75 d'ELAN) permet désormais au garant de l'achèvement d'un immeuble vendu en VEFA de demander au juge de désigner un administrateur ad hoc dont la mission est de réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, lorsque le vendeur connaît une défaillance financière.

Usufruit locatif intermédiaire

Le logement intermédiaire regroupe les logements à usage d'habitation principale occupés par des personnes sous plafonds de ressources et respectant des plafonds de loyers. L'article L. 253-8 du CCH (modifié par l'article 149 de la loi ELAN) clarifie la possibilité de signer des conventions d'usufruit dans le cas du logement intermédiaire défini à l'article L. 306-16 (dispositif d'usufruit locatif). Il s'agit d'une clarification juridique : ces conventions entre l'Etat, le propriétaire et l'intermédiaire peuvent en principe déjà être signées.

Contrôle des règles de la construction

L'article L.151-1 du CCH (modifié et complété par l'article 77 de la loi ELAN), permet désormais à des agents habilités et compétents pour l'exercice du droit de visite des constructions neuves de constater et verbaliser les non-conformités passibles des sanctions pénales prévues aux articles L.152-1 à L.152-10 du CCH.

Le contrôle s'effectuant sous l'autorité du procureur de la République, les agents commissionnés et assermentés doivent informer ce dernier de la visite avant l'accès aux bâtiments. De plus, la visite d'un logement ne peut se faire qu'avec l'assentiment de l'occupant, et en sa présence ou de celle de son représentant, entre 6h et 21h. Ce droit de visite est étendu de 3 à 6 ans après l'achèvement des travaux. Enfin, il est également créé un délit d'obstacle aux missions de recherche et de constatation des infractions par les agents commissionnés et assermentés afin de renforcer leurs missions de police de la construction.

Secteur du bâtiment et transition écologique

L'article L.226 du code de l'environnement (complété par l'article 74 d'ELAN) précise que dans le cadre d'un plan de protection de l'environnement, le préfet peut interdire **l'utilisation des appareils de chauffage** contribuant fortement aux émissions de polluants atmosphériques.

L'article L228-4 du code de l'environnement (modifié par l'article 180 de la loi Elan) précise que dans le domaine de la construction ou de la rénovation de bâtiments, la commande publique prend en compte les **exigences de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et de stockage du carbone**. Elle veille également au recours à des **matériaux issus des ressources renouvelables**. Cela revient à dire qu'au-delà de la performance énergétique, la performance environnementale globale des bâtiments doit désormais être visée. Cette disposition sera accompagnée dès 2020 de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) prévue par l'article 164 de la loi Elan, et dont le contenu sera précisé par voie réglementaire.

X. COUVERTURE NUMÉRIQUE DU TERRITOIRE

Les constructions relatives aux **communications électroniques** sont exonérées de la procédure de sélection pour **occupation et utilisation du domaine public** prévue à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques (article 221 d'ELAN).

A titre expérimental, et jusqu'au 31 décembre 2022, les **autorisations d'urbanisme** portant sur des antennes de radiotéléphonie mobile ne peuvent être retirées par l'autorité compétente, par dérogation à l'article L. 424-5 du code précité (article 222).

Une participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels, telle que prévue à l'article L.332-8 du code de l'urbanisme, peut être exigée du porteur d'un projet de construction relatif aux communications électroniques (article 227).

L'article L. 122-3 du code de l'urbanisme prévoit désormais la possibilité de construire des **antennes « mobile » en zone de montagne** en dérogation du principe de construction en continuité de l'urbanisation (article 223).

Les articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme prévoient la possibilité de procéder à **l'atterrage des câbles sous-marins** de communications électroniques dans la bande littorale et ce, dans les mêmes conditions que pour les réseaux électriques (article 224).

L'article L. 34-9-1 du code des postes et des communications électroniques (CPCE) prévoit désormais un délai d'un mois (au lieu de deux mois) entre le dépôt du dossier d'information au maire et la **demande d'autorisation d'urbanisme pour la construction d'une antenne mobile**. En cas de modifications substantielles d'une antenne, le dossier d'information devra être déposé un mois (là-aussi au lieu de deux mois) avant le début des travaux (article 219). En outre, jusqu'au 31 décembre 2022 le dossier d'information pour l'installation de la 4G sur une antenne existante sera remplacé par une simple information préalable (article 220).

Le régime applicable aux servitudes permettant de déployer et d'entretenir les abords des réseaux de communications électroniques, prévu aux articles L.48 et L.51 du CPCE, est assoupli. Les servitudes pourront être plus facilement établies par le maire (article 225).

L'article L. 33-6 du CPCE prévoit une **garantie d'accès**, pour les opérateurs commerciaux, aux parties communes des immeubles dans le cadre des conventions relatives au **fibrage de l'immeuble** passé avec le syndic de copropriété (article 226).

L'article 24-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 impose aux copropriétaires de se prononcer sur la proposition d'un opérateur relative au déploiement de la fibre dans un immeuble, dans un délai maximum de 12 mois après réception d'une offre (article 228).

A l'article L. 36-11 du CPCE, les sanctions susceptibles d'être prononcées à l'encontre des opérateurs ne respectant pas leurs **engagements de déploiement** sont renforcées. De plus, les appels à manifestation d'intérêt locaux (AMEL) font désormais l'objet d'une procédure nationale formalisée d'engagements prévue à l'article L. 33-13 du CPCE (article 229).

Jusqu'au 31 décembre 2022, il est possible, dans le cadre du déploiement des réseaux d'initiative publique (RIP), de passer des **marchés publics d'établissement d'infrastructures de communications électroniques** associant conception et réalisation (article 230).

L'article L. 1425-1 du code général des collectivités territoriales prévoit l'obligation pour un opérateur exploitant un **réseau d'initiative publique** d'offrir un accès activé à ce réseau aux autres opérateurs : le consommateur final aura ainsi le choix entre différents opérateurs (articles 231).

Le projet de **Base d'Adresses Nationale**, prévu à l'article 31 de la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, devra être mis en place à partir du 31 décembre 2018 (article 232).

ANNEXE II – DISPOSITIONS NECESSITANT UN TEXTE D'APPLICATION

I.	Aménagement et foncier	38
II.	Urbanisme	38
III.	Restructuration du secteur du logement social	39
IV.	Loyers et attributions dans le logement social	40
V.	Politiques de l'habitat	40
VI.	Revitalisation des centres-villes	41
VII.	Politiques sociales du logement et hébergement	41
VIII.	Droit de la copropriété	42
IX.	Polices spéciales de l'habitat et lutte contre l'habitat indigne	43
X.	Marché locatif privé– régulation et outils de connaissance	43
XI.	Règlementation de la construction	44

I. AMÉNAGEMENT ET FONCIER

Des décrets sont prévus à l'article 9 de la loi pour modifier les **modalités de création des ZAC et d'approbation des cahiers des charges de cession de terrains situés à l'intérieur de ces zones**. Ces décrets seront au maximum regroupés. Les mesures seront effectives au second trimestre 2019.

Les conditions dans lesquelles les **établissements publics fonciers locaux** sont habilités à créer des filiales et à acquérir ou à céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions, doivent être précisées en application de l'article 4. Elles seront adoptées dans les mêmes délais.

Les articles 23 et 25 appellent des précisions sur les **modalités de cession des terrains de l'Etat pour la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction**. Un premier décret est nécessaire afin de déterminer la part minimale de surface de plancher affectée au logement, devant être prévue dans le programme de construction, pour qu'il puisse bénéficier d'une « décote » par rapport au prix de cession du terrain à la valeur vénale. Un second décret est requis, concernant l'exercice du droit de priorité dont bénéficient les communes et les intercommunalités pour acquérir en priorité les terrains cédés par l'Etat. Ce droit peut être délégué, par la commune ou l'intercommunalité à un certain nombre de délégataires. Le décret viendra préciser dans quelles conditions l'organe délibérant du délégataire peut subdéléguer l'exercice de ce « droit de priorité ». Un projet de texte sera prochainement mis en concertation, dans le but notamment de recueillir l'avis des associations de collectivités locales et de représentants des organismes de logement social.

Enfin, l'actualisation, la clarification, la simplification et les compléments relatifs au **régime juridique des schémas d'aménagement régional (SAR)** prévus aux articles L. 4433-7 à L. 4433-11 du CGCT feront l'objet d'une ordonnance par application de l'article 50. Il s'agit de redéfinir le plan des dispositions du CGCT et d'en améliorer la rédaction afin de supprimer les difficultés d'intelligibilité du régime actuel. Une seule ordonnance permettra de traiter les cinq items identifiés dans l'habilitation. Le Gouvernement dispose de douze mois pour légiférer.

II. URBANISME

Le Gouvernement a été habilité par l'article 46 à légiférer par voie d'ordonnance pour **simplifier la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme et adapter le contenu des SCoT**. Une première ordonnance sera nécessaire pour traiter des simplifications prévues au I de l'article. Il s'agit notamment de réexaminer les liens d'opposabilité entre les documents d'urbanisme et les documents sectoriels qui leur sont supérieurs, sans affaiblir pour autant la portée desdits documents sectoriels. Une seconde ordonnance sera prise en application du II de l'article pour adapter l'objet, le périmètre et le contenu du SCOT afin de tirer les conséquences de la création du SRADDET et du transfert de la compétence en matière de PLU aux EPCI à fiscalité propre. La loi laisse un délai de 18 mois pour prendre ces deux ordonnances.

Plusieurs textes d'application concernent **l'instruction des permis de construire**, notamment sa dématérialisation, et la transmission de certaines données entre administrations. Ils sont appelés notamment par les articles 57 et 62 de la loi. Les dispositions qui concernent la simplification des dossiers à transmettre par les pétitionnaires entreront en vigueur les premières au début du 2^{ème} trimestre 2019. Les dispositions réglementaires qui concernent les obligations de transmission de données par les autorités en charge de l'instruction et la possibilité de recourir à des prestataires

privés pour l'instruction des autorisations d'urbanisme entreront en vigueur à la fin du 1er semestre 2019. S'agissant de la dématérialisation des autorisations d'urbanisme, l'objectif fixé par la loi est le 1er janvier 2022 : le calendrier de parution du décret nécessaire n'a pas encore été défini.

Concernant les dispositions qui adaptent **la loi littoral**, un décret doit être pris en application de l'article 45. Il s'agit d'arrêter la liste limitative et les caractéristiques des aménagements légers pouvant être implantés dans certains espaces et milieux remarquables lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. Les travaux seront menés afin que le dispositif soit en vigueur au début du second trimestre 2019.

Enfin, les principales mesures issues de l'article 56 et relatives **l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF)** sont d'application immédiate pour les autorisations demandées à compter du lendemain de l'entrée en vigueur de la loi. Toutefois, portées par le code du patrimoine, elles demanderont un travail de mise en cohérence du code de l'urbanisme, et certaines procédures devront être précisées par décret pour permettre à l'autorité compétente pour le PLU de proposer un périmètre des abords autour des monuments historiques, de mettre en œuvre la possibilité pour l'autorité qui délivre les autorisations relatives au droit des sols de proposer un projet de décision à l'ABF, et pour permettre au pétitionnaire de faire appel à un médiateur en cas de recours contre l'avis de l'ABF. Il sera procédé par décret en Conseil d'Etat avant le début du 2^{ème} trimestre 2019, sous le pilotage conjoint des ministères en charge de la culture et du logement.

III. RESTRUCTURATION DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Il est nécessaire d'apporter quelques précisions pour l'application complète de l'article 81 **sur le regroupement d'organismes de logement social et la constitution de groupes**. Ainsi, trois décrets en Conseil d'Etat sont prévus. Le premier précisera les clauses type des sociétés de coordination. Le second définira la notion de logements gérés. Et le troisième s'intéressera aux conséquences sur la CGLLS, notamment sur la commission de péréquation et de réorganisation des organismes de logement social. S'agissant de précisions nécessaires à la bonne interprétation d'un article d'application immédiate, il convient d'aller vite. Ces décrets seront publiés pour être applicables au 2^{ème} trimestre 2019. Il en va de même pour la bonne application de l'article 84 relatif à **la circulation des capitaux entre organismes**, qui nécessite un décret simple.

Les dispositions de l'article 97 relatives à **la vente HLM** nécessitent des précisions qui seront apportées par au moins quatre décrets. Les décrets seront publiés au plus tard au début du 2^{ème} trimestre 2019. Les précisions sont relatives :

- A deux délais au-delà desquels, chacun pour certains logements, si un avant-contrat ou un contrat de vente ou de location-accession n'est pas conclu, ces logements peuvent être vendus aux différents organismes d'habitations à loyer modéré ;
- Aux conditions d'applications de l'article L422-4 du CCH relatif aux sociétés de vente d'habitations à loyers modérés (catégorie d'organismes nouvellement créée) ;
- Aux modalités de la publicité relative à la mise en vente du ou des logements sociaux
- Aux conditions selon lesquelles l'organisme vend le logement social vacant à des bénéficiaires prévus au III de l'article L. 443-11 du CCH dans sa nouvelle rédaction
- Aux modalités d'application de l'article L. 443-15-8 du CCH selon lesquelles les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte de construction sont tenus d'inclure dans les contrats de vente une clause de rachat systématique.

Enfin, certaines dispositions relatives au fonctionnement des **conseils d'administration des OPH** ou à **la rémunération des directeurs généraux d'offices**, qui exercent aussi la direction d'une société de coordination, relèveront d'autres décrets dont la parution est prévue au 2^e trimestre 2019.

L'article 102 modifie certaines règles de composition du **comité des partenaires d'action logement**. Un décret en Conseil d'Etat viendra en préciser certaines modalités d'application et règles de fonctionnement pour le 2^{ème} trimestre 2019.

IV. LOYERS ET ATTRIBUTIONS DANS LE LOGEMENT SOCIAL

L'article 88 habilite le Gouvernement à prendre une ordonnance qui permettra aux organismes de logement social **d'expérimenter en matière de politique des loyers** Conformément au délai indiqué dans la loi, l'ordonnance sera promulguée avant la fin du second trimestre 2019.

L'article habilite également le Gouvernement à adopter, dans un délai de 6 mois, des dispositions visant à permettre le développement de la vente de logements sociaux aux occupants, en différant l'entrée dans le régime de la copropriété.

Les modalités d'octroi **de l'autorisation spécifique délivrée par le préfet** dans le cadre de programmes de logements sociaux construits ou aménagés spécifiquement **pour les jeunes de moins de trente ans** (article 109) seront précisées par un décret, dont la parution est prévue au 1^{er} trimestre 2019.

La mise en œuvre de l'obligation de **cotation de la demande** de logement social introduite à l'article 111 ne sera effective qu'après l'adoption d'un décret en Conseil d'Etat qui en précisera les modalités d'application. Ce décret paraîtra à la fin du 2^e trimestre 2019.

Enfin, suite à l'instauration de la **gestion en flux des contingents de réservation**, il est prévu de préciser par décret en Conseil d'Etat les conditions de mise en conformité des conventions de réservation de logements sociaux conclues avant promulgation de la loi et qui ne portent pas exclusivement sur un flux de logements. Cette mise en conformité doit intervenir dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi. L'objectif est que le décret paraisse avant la fin du 2^e trimestre 2019 pour leur permettre de réaliser ce travail dans de bonnes conditions.

V. POLITIQUES DE L'HABITAT

Les **adaptations apportées au dispositif de l'article 55 de la loi SRU** par les articles 130-I, 131 et 132 (intégration dans l'inventaire des logements locatifs sociaux des logements en bail réel solidaire et des logements financés en PSLA, pendant la phase locative et 5 ans après la levée d'option ; allongement de la durée de décompte SRU des logements locatifs sociaux vendus à leurs locataires ; adaptation du rythme de rattrapage pour les communes nouvellement soumises SRU ; modification du seuil communal d'application de la loi pour les communes situées en Ile-de-France, hors unité urbaine de Paris) n'appellent pas, pour leur application, de texte réglementaire. L'article 130-II introduit la possibilité pour certains EPCI, de mutualiser, à titre expérimental, les objectifs de rattrapage SRU entre les communes de leur territoire dans le cadre d'un contrat intercommunal de mixité sociale. Un décret dont la publication est prévue en février 2019 listera les intercommunalités éligibles à cette expérimentation.

L'article 148 prévoit l'obligation d'inscrire des **objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires** dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) couvrant certaines communes situées

dans les zones tendues présentant d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement. La liste de ces communes sera fixée par décret, devant paraître en mai 2019.

VI. REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

De nombreuses dispositions réglementaires sont nécessaires ou utiles pour le développement des **opérations de revitalisation de territoires (ORT)**, même si celles-ci peuvent être conclues dès la promulgation de la loi.

Un premier décret en conseil d'Etat permettra d'introduire la possibilité pour l'Anah de conduire des expérimentations pour encourager l'innovation et de financer de nouveaux bénéficiaires dans le cadre du dispositif immobilier et foncier en ORT, notamment certains établissements publics et certains organismes de logement social. Ce décret, qui portera aussi d'autres évolutions concernant les interventions de l'Anah, sera applicable dès le début du 2^{ème} trimestre 2019.

Un second décret en conseil d'Etat, piloté par le ministère de l'économie, permettra de prendre, au cours du 2^{ème} trimestre 2019, les dispositions réglementaires appelées par l'article 157 de la loi ainsi que les autres dispositions relatives à l'équipement commercial (articles 163, 164, 166, 168 et 171). Il s'agit notamment :

- De fixer les conditions de publicité des projets commerciaux qui bénéficient d'une dispense d'exploitation commerciale (AEC) en centre-ville d'ORT et de définir les modalités d'application du dispositif de suspension de l'examen en CDAC des projets commerciaux situés en périphérie d'ORT ;
- De préciser certaines conditions de mise en œuvre des nouvelles dispositions relatives aux commissions départementales d'aménagement commercial ;
- D'adapter la réglementation à la nouvelle rédaction de l'article L.752-1 du code de commerce pour ce qui concerne l'organisation du démantèlement et la remise en état des terrains d'assiette en cas de cessation d'une activité bénéficiant d'une AEC, afin de permettre l'installation d'une nouvelle activité ;
- D'apporter toute précision utile à l'élaboration de l'analyse d'impact introduite à l'article 166 et désormais nécessaire pour se prononcer sur une demande d'AEC ;
- De préciser les modalités d'application de l'article L.752-23 du code de commerce relatif au respect de l'autorisation d'exploitation commerciale ;
- Si nécessaire, d'adapter la partie réglementaire du code de commerce (et celle du code de l'urbanisme) pour y préciser le ou les cas qui autorisent un passage direct en commission nationale d'aménagement commercial (CNAC).

VII. POLITIQUES SOCIALES DU LOGEMENT ET HÉBERGEMENT

Avec l'ouverture d'un nouveau droit à la sous-location, l'article 116 de la loi clarifie le **droit à l'Allocation de Logement Sociale (ALS) pour les personnes sous-locataires de moins de trente ans** et ouvre le **droit à l'ALS pour les locataires sous-louant une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans**. Elle clarifie également les droits en matière d'aide personnalisée au logement (APL) en reprenant dans le livre du CCH relatif à l'aide personnalisée au logement les dispositions sur la sous-location figurant dans le livre relatif aux habitations à loyer modéré. Le texte

est d'application immédiate. Il sera cependant nécessaire de prendre des textes réglementaires pour préciser les modalités de calcul du barème, les modalités actuelles n'étant pas assises sur une base réglementaire complète. Il y sera procédé par décret de manière à ce que le nouveau dispositif soit pleinement opérationnel au 3^{ème} trimestre 2019.

La bonne application des dispositions des articles 118 et 119 relatifs respectivement à l'amélioration **des procédures d'expulsion locatives** appelle deux décrets, dont un en Conseil d'Etat. Ils fixeront respectivement les conditions dans lesquelles le bailleur est informé des conséquences de certaines décisions, et les modalités et contenus du diagnostic social et financier réalisé par l'organisme désigné à cette fin. Ils seront tous deux publiés avant la fin du second trimestre 2019.

Un décret simple permettra d'apporter les précisions nécessaires à l'application des nouvelles dispositions introduites à l'article 129 et relatives à **l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées**. Ce décret paraîtra avant la fin du 3e trimestre. Il fixera notamment le montant, les modalités et les conditions de versement du forfait pour l'habitat inclusif au profit de la personne morale en charge d'assurer le projet de vie sociale et partagée.

L'article 32 relatif à **la réquisition de locaux aux fins d'hébergement** suppose un décret pour prévoir l'accord du maire lorsqu'un quartier prioritaire de la politique de la ville est concerné. Un décret est également nécessaire pour l'expérimentation prévue par l'article 29 pour **l'occupation temporaire de locaux vacants** : il paraîtra au début de l'année 2019, pour permettre la poursuite des expériences en cours.

VIII. DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Les travaux législatifs et réglementaires à mener dans le cadre des mesures d'application de la loi sur le droit de la copropriété sont pilotés par le ministère de la Justice, en lien avec le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Deux ordonnances seront nécessaires pour inscrire dans la loi **les évolutions du droit de la copropriété** portées par l'article 215. La première, qui vise certaines adaptations, clarifications, modernisations et simplifications de ce droit sera prise dans un délai de douze mois après promulgation de la loi. La seconde, qui consiste en la codification de ce droit sera prise dans un délai de 24 mois.

Mais la loi introduit d'ores et déjà certaines dispositions nouvelles qui nécessitent à plus court terme la prise de textes d'application.

Le montant minimal des **pénalités** par jour de retard, imputées sur les honoraires de base du syndic **en cas d'absence de transmission de pièces** demandées par la copropriété, sera fixé par décret avant le 2^{ème} trimestre 2019.

La liste minimale introduite par l'article 205 pour les **documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble** ou des lots gérés devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé lorsque le syndic est un syndic professionnel sera déterminée par décret au cours du 2^{ème} trimestre 2019.

Enfin, les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et les modalités de remise au syndic, introduites par l'article 191, seront précisées par décret en Conseil d'Etat avant la fin du 1er semestre 2019.

IX. POLICES SPÉCIALES DE L'HABITAT ET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Une seule ordonnance permettra d'inscrire dans la loi les dispositions nécessaires pour répondre aux six objectifs introduits à l'article 198 relatif à **l'harmonisation et à la simplification des procédures de lutte contre l'habitat indigne**, et notamment à l'exercice des polices spéciales de l'habitat et à la répartition des compétences. L'ordonnance sera promulguée dans un délai de dix-huit mois à partir de la promulgation de la loi. Elle fera l'objet d'une large concertation, en lien notamment avec le ministère des solidarités et de la santé et le ministère de la justice.

L'article 191 permet notamment **d'interdire au marchand de sommeil condamné d'acquérir un bien immobilier par adjudication**. Les modalités d'application de cette disposition feront l'objet d'un décret en Conseil d'Etat qui sera applicable dès le début du 3^{ème} trimestre 2019. La préparation de ce décret est pilotée par le ministère de la justice.

X. MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ– RÉGULATION ET OUTILS DE CONNAISSANCE

Un décret en Conseil d'Etat précisera, au cours du 1^{er} trimestre 2019, les modalités d'application de l'article 140 relatif à la nouvelle expérimentation en matière **d'encadrement des loyers** sur certains territoires volontaires soumis à la taxe sur les logements vacants prévue par l'article 232 du CGI. Ce décret concernera uniquement les sanctions administratives applicables en cas de non-respect de l'encadrement, les autres dispositions étant d'application immédiate. Par ailleurs, la liste des communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants pour lesquels le nombre de références de loyer à fournir est de six au lieu de trois lors de la fixation des loyers de référence par l'observatoire des loyers et/ou dans le cadre d'une action en réévaluation sera actualisée si nécessaire.

Pour ce qui concerne **les observatoires locaux des loyers (OLL)**, indépendamment de l'encadrement des loyers, deux décrets sont attendus suite à l'article 139 de la loi ELAN. Le premier sera relatif à l'agrément des agences d'urbanisme comme OLL ; il sera également l'occasion d'un toilettage du décret 2014-1314 du 5 novembre 2014 relatif aux OLL. Les modalités de consultation et de fonctionnement de l'instance chargée de la validation du dispositif d'observations y seront précisées. Un second décret précisera la notion de « part significative du parc de référence » introduite par la loi pour déterminer quels bailleurs sont soumis à obligation de transmissions de leurs données aux OLL.

Les dispositions réglementaires devant être prises dans le cadre de l'article 145 de la loi destiné à encadrer **les locations meublées touristiques** entreront en vigueur au cours du 2^{ème} trimestre 2019. Il s'agit de fixer la fréquence et les modalités techniques de transmission des informations relatives au nombre de jours au cours desquels un meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par leur intermédiaire. La loi stipule que cette transmission est due à la commune qui en fait la demande à certains intermédiaires (dont les plateformes numériques).

Dans un autre domaine, les dispositions réglementaires qui devront être revues pour l'application des dispositions révisées relatives au **conseil national de la transaction et de la gestion immobilière** et à son fonctionnement (article 151) le seront avant la fin du 1^{er} trimestre 2019, ce qui permettra ensuite de reconstituer cette instance.

Enfin, une seule ordonnance traitera de l'ensemble des items introduits par l'article 217 qui vise à créer un régime d'agrément des prestataires qui assistent les propriétaires et les locataires dans l'établissement du contrat de location à l'aide d'outils numériques et à améliorer la connaissance des données relatives aux contrats de location. Cette ordonnance sera prise dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la loi.

XI. RÈGLEMENTATION DE LA CONSTRUCTION

Les décrets modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à **l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs** lors de leur construction, conséquences de l'article 64, et portant sur l'adaptation des normes d'accessibilité avec l'introduction de la notion de **logements dit « évolutifs »** paraîtront au plus tard en février 2019, afin de permettre un délai suffisant avant une entrée en vigueur des dispositions au 1^{er} juillet 2019.

L'article 30 qui crée une catégorie **d'immeubles de moyenne hauteur** appelle un décret en Conseil d'Etat. Celui-ci fixera les règles de sécurité pour la transformation d'immeubles de moyenne et de grande hauteur ainsi que les modalités de contrôle par les autorités compétentes. Ce décret sera publié pour le 2^{ème} trimestre 2019.

Dans le cadre des **dispositions relatives à la VEFA** introduites par l'article 75, il est prévu de prendre un décret en Conseil d'Etat qui précisera les modalités relatives à la mise en œuvre du contrat préliminaire, notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution. Ce décret sera pris avant la fin du 2^{ème} trimestre 2019.

La simplification des règles en matière **d'individualisation des frais de chauffage** prévue à l'article 71 sera effective au 2^{ème} trimestre 2019 (décret en Conseil d'Etat).

Deux textes seront nécessaires pour l'application de l'article 68 relatif à certaines règles pour **prévenir le risque géotechnique dans la construction**. Ils seront pris avant la fin du 2^{ème} trimestre 2019.

L'ordonnance qui visera à faciliter **le recours à la préfabrication pour la construction d'une maison individuelle** sera prise avant la fin du premier semestre 2019 conformément au délai laissé par l'article 65.

En matière **de rénovation énergétique**, l'article 175 fixe le cadre des obligations d'économie d'énergie sur le **secteur tertiaire**. Un seul décret en Conseil d'Etat déterminera, avant la fin du 2^{ème} trimestre 2019,

- les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire dans lesquels des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre,
- les catégories de bâtiments soumis à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale, les conditions de détermination de l'objectif de cette réduction et les modalités d'évaluation,
- les conditions d'application des modulations autorisées par la loi,
- les modalités de mise en place d'une plateforme informatique relative aux données de consommation,
- les modalités de publication dans chaque bâtiment des objectifs et des résultats relatifs à la consommation d'énergie finale,
- les modalités de mise en œuvre de la sanction en cas non-respect de l'objectif de réduction de la consommation d'énergie.

Les améliorations du **carnet numérique du logement** qui permettront de le rendre opérationnel et qui sont introduites à l'article 182 seront précisées par décret en Conseil d'Etat de manière à être applicables au début du 3^{ème} trimestre 2019.

L'article 177 appelle des dispositions réglementaires relatives à **la prise en compte de la dimension environnementale dans les constructions neuves** dans le cadre de la future réglementation

environnementale (« RE 2020 ») qui entrera en vigueur en 2020. Ces dispositions seront adoptées par décret en Conseil d'Etat et seront publiées au 1er semestre 2020.