

## Loi ELAN

Journée régionale de présentation

25 janvier 2019

<p><b>1. En relisant les documents sur la loi ELAN, il apparaît que l'objectif d'attribution à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, concernerait le périmètre anciennes ZUS, et pas que QPV. Est-ce exact ?</b></p>	<p>Effectivement, pour les objectifs d'attributions (taux de 25 % et de 50 %), l'article L. 441-1 du CCH précise que sont assimilés à des quartiers prioritaires de la politique de la ville :</p> <p>1° Pendant une période de six ans à compter du 1er janvier 2015, les quartiers classés en ZUS qui n'ont pas été classés en QPV ;</p> <p>2° Pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement, les quartiers qui n'ont pas été reclassés en QPV. Autrement dit, ce sont les actuels QPV qui perdront leur classement QPV à l'expiration du contrat de ville, et ce afin de ne pas fragiliser ces quartiers qui viennent juste de sortir de la géographie prioritaire en y envoyant de nouveau des personnes figurant parmi les plus pauvres.</p>
<p><b>2. L'objectif de 50% de relogement des 3 autres quartiles sur les territoires QPV est-il maximal ou minimal ? Certains organismes sont au-delà afin de favoriser la mixité.</b></p>	<p>Cet objectif de 50 % est un minimum, il ne peut être revu à la baisse comme le permettait la loi ELAN.</p> <p><u>Point de vigilance</u> : l'instruction du gouvernement du 14 mai 2018 qui traite de la mise en œuvre des objectifs de mixité fixés par la loi ELAN donnait pour instruction aux préfets de ne pas approuver d'objectif inférieur au</p>

	<p>pourcentage déjà constaté dans ces quartiers au moment de l'élaboration des orientations de la CIL, sauf situation exceptionnelle et motivation objective et démontrée. (<a href="#">lien vers l'instruction</a>, page 4).</p> <p>Les préfets continuent d'appliquer cette instruction, d'où des objectifs fixés souvent bien supérieurs à 50 %.</p>
<p><b>3. Concernant l'examen des conditions d'occupation en CALEOL, est-ce que ce sont celles mises en évidence lors des dernières enquêtes OPS/SLS, ou les organismes doivent-ils assurer une mise à jour des situations en amont de l'examen en CALEOL ?</b></p>	<p>L'étude d'impact du projet de loi ELAN ( <a href="#">lien vers l'étude d'impact</a> page 218) précise que les enquêtes « ressources et occupation du parc social » permettent aux bailleurs d'examiner la situation des locataires. Pour ce qui concerne la mise à jour, cela risque d'être compliqué pour le bailleur d'obtenir des informations juste avant le passage devant la CALEOL. Je préconise de s'en tenir à ce qui est indiqué dans l'étude d'impact.</p>
<p><b>4. A la fin de la date des baux (loi Molle), devons-nous conclure des baux classiques loi de 1989 ?</b></p>	<p>La loi ELAN n'a pas prévu de dispositif transitoire pour gérer les éventuels renouvellements de ces baux. De ce fait, ces baux ont disparu après l'entrée en vigueur de la loi ELAN (25 novembre 2018), il n'est pas possible d'en signer de nouveaux. Le logement pourra faire l'objet d'une attribution dans le cadre des attributions « classiques », sous réserve du plafond de ressources notamment avec un passage CAL.</p> <p>Les nouveaux baux courts pour les jeunes figurant désormais à l'article L. 353-22 du CCH ne peuvent, en l'état, remplacer ces anciens baux loi Molle. Ces baux sont soumis à un agrément du préfet donc les modalités seront précisées dans un décret à venir.</p>
<p><b>5. La CALEOL examine les situations de dépassement de plafonds. Est-ce qu'il s'agit des dépassements SLS (+20%), ou dès qu'un dépassement est constaté (1<sup>er</sup> euro de dépassement) ?</b></p>	<p>Le texte ne conditionne pas le dépassement des plafonds de ressources à l'application d'un SLS. Une lecture stricte du texte amène à examiner les situations dès que le plafond est dépassé.</p>
<p><b>6. Depuis la loi ELAN, l'ensemble des bénéficiaires doivent seulement justifier de la régularité de séjour sur le territoire. Quid</b></p>	

<p><b>de la gestion de la sous-occupation lors de transfert sur des logements non adaptés à la taille du ménage ?</b></p>	<p>Dans le cadre de l'étude d'un transfert de bail, s'il s'avère que le logement n'est pas adapté à la taille du ménage, il ne peut s'agir d'un transfert « de droit » puisque cette adéquation taille du logement/ménage est l'une des conditions légales à remplir. Toutefois, le bailleur peut décider (et ce n'est aucunement obligatoire), compte tenu des situations des personnes concernées, de leur attribuer un logement adapté. Mais dans ce cas, et même avant la loi ELAN, il s'agissait déjà d'une attribution qui nécessitait un séjour régulier sur le territoire et le respect du plafond de ressources.</p>
<p><b>7. La CALEOL va examiner les situations visées dans ELAN. Sur les territoires « détendus », les bailleurs doivent-ils poursuivre les actions prévues dans la loi Molle ? (rencontres mobilités, sous-occupation, dépassement...). L'article 40 de la loi de 1989 ne semble pas mis à jour au regard de ces nouvelles dispositions.</b></p>	<p>Les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 continuent de s'appliquer, même dans les zones détendues. Aussi, subsiste l'obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement mieux adapté en cas de sous-occupation (mais pas de perte au droit au maintien dans les lieux en zone détendue) et l'obligation de proposer un relogement si la famille occupe un logement adapté et que ce n'est plus nécessaire (dans ce cas perte du droit au maintien dans les lieux encourue sans distinction de zone géographique).</p>
<p><b>8. Est-ce que les relogements au titre de l'ANRU sont bien comptabilisés dans l'objectif d'attribution aux 25% de ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile ? Est-ce que les relogements par d'autres bailleurs de ménages concernés par une opération ANRU peuvent être comptabilisés ?</b></p>	<p>L'article L. 441-1 du CCH précise que :</p> <p>Sur les territoires concernés, <u>au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés</u>, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, <u>sont consacrées</u> :</p> <p>-à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en</p>

	<p>Ile-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;</p> <p>-ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2.</p> <p>L'objectif de 25 % s'applique globalement à tous les bailleurs concernés par la CIA.</p>
<p><b>9. SUPPRESSION DES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT DANS LES OPERATIONS DE REHABILITATION</b></p> <p>L'article 158 de la loi ELAN prévoit que les travaux sur les logements n'entraînant pas de création de surface de plancher supplémentaire ne déclenchent pas l'obligation de réaliser le <b>nombre d'aires de stationnement</b> prévues par le PLU. La volonté du législateur est de favoriser la rénovation de l'habitat existant en zone tendue. Ce faisant, la suppression de cette obligation génératrice de coûts devrait faciliter de telles opérations de réhabilitation sous réserve comme le texte le précise de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>Même si cette nouvelle disposition est intégrée au chapitre de la loi ELAN relatif aux Opérations de revitalisation de territoire (ORT), la suppression de l'obligation de création de stationnement n'est pas exclusive de ce dispositif contractuel en faveur des centres-villes de villes moyennes et peut s'exercer dans des secteurs qui ne sont pas inclus dans le périmètre d'une ORT.</p> <p>Cette suppression de l'obligation de création d'aires de stationnement est codifiée à <a href="#">l'article L.151-36-1 du code de l'urbanisme</a> lequel dispose que <i>« nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire, <b>lorsque ces logements sont situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.</b></i></p> <p><b><u>I ) Champ d'application de la mesure</u></b></p> <p>Cette mesure s'applique des communes suivantes (environ 1160 communes) :</p>	

- Situées en zones tendues, celles qui appartiennent à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à [l'article 232 du code général des impôts](#). Il s'agit de celles où s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants, et pour être plus précis, celles où il « existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ». Le [décret n°2013-392 du 10 mai 2013](#) fixe la liste des communes où la taxe est instituée. Cette liste est en annexe fixée à ce décret et est donc susceptible d'être mises à jour en fonction de l'évolution de la conjoncture et des tensions du marché de l'immobilier.

Ou

- Celles de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au [dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du CCH](#). Le [décret n°2013-671 du 24 juillet 2013](#) détermine la liste des sept communes concernée (annexe II)

## **II ) Mise en œuvre : deux conditions cumulatives**

Cet article pose deux conditions cumulatives :

- Le bâtiment à réhabiliter est implanté dans le territoire d'une commune couverte par un PLU,
- Pour des travaux effectués sur des logements existants qui n'emportent pas de création de surface de plancher supplémentaire

## **10. LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS : CREATION D'UN BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ET DEROGATION A L'OBLIGATION DE MIXITE SOCIALE**

### **Instauration d'un bonus de constructibilité : une nouvelle dérogation**

L'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013, relative au développement de la construction de logement, avait déjà donné la possibilité à certains projets de solliciter des dérogations aux servitudes d'urbanisme. Ainsi en zone tendue, [l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme](#) visait spécifiquement les opérations de transformation de bâtiments existants en logements, permettant déjà de déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement, dans la limite du gabarit existant. Ce dispositif de dérogation n'est toutefois pas automatique et doit faire l'objet d'une décision d'accord **motivée** de la part de l'autorité administrative qui délivre les permis de construire (le maire par exemple).

La loi ELAN (article 28) instaure une nouvelle possibilité de dérogation afin de favoriser les opérations de transformation de bureaux existants en logements lesquelles pourront déroger aux obligations en matière de densité et d'aires de stationnement dans une limite de 30 % du gabarit existant.

### **L'assouplissement des exigences de logement social**

Pour rendre le dispositif de transformation de bureaux en logements, la loi Elan autorise les projets à déroger aux obligations de mixité sociale prévues au plan local d'urbanisme (PLU), en application de [l'article L.151-15 du code de l'urbanisme](#). Cette dérogation ne serait possible qu'à condition que la commune ne soit pas visée par un constat de carence.