

DOSSIER DE PRESSE

Paris • 4 avril 2018

#LoiElan

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Nous présentons aujourd'hui en Conseil des ministres le projet de loi Elan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique).

Pourquoi ce projet de loi sur le logement ? Pour une raison simple : depuis plusieurs décennies, notre quotidien s'est transformé. Notre conviction : le logement doit être au service des besoins d'aujourd'hui.

Quels sont-ils ? Nous changeons d'emploi plus souvent. Notre rapport au travail évolue. Nous sommes beaucoup plus mobiles que par le passé ou nous souhaitons l'être. Notre modèle familial s'est diversifié, avec des familles recomposées, monoparentales, etc. Le numérique est présent partout dans notre vie quotidienne. Nous voulons être plus autonomes et plus responsables à l'égard de nos proches et de la planète.

La France change mais le logement reste un besoin fondamental. Il est le lieu de l'intimité, du repos, de la famille, des études. Il peut aussi constituer un patrimoine ou un placement. Nous mesurons d'autant plus tout ce qu'il apporte quand nous constatons combien souffrent celles et ceux qui en sont privés.

Le logement coûte souvent trop cher. Les réglementations, le coût des terrains, les procédures administratives, les recours en justice : tout peut alourdir la facture des Français. Dans certaines zones, l'offre de logements est très inférieure à la demande, ce qui contribue à une hausse vertigineuse des prix. De nombreuses villes moyennes, au contraire, souffrent de logements abondants mais mal adaptés et des fermetures de commerces. Trop de Français sont encore victimes du mal-logement.

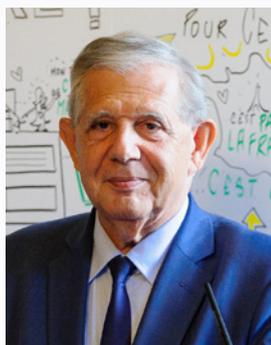
Le projet de loi Elan, c'est d'abord une méthode : partir du terrain, identifier les problèmes, trouver des solutions. Plus de 8 mois de consultations, 2 600 contributions des professionnels, 26 000 réponses citoyennes, une conférence de consensus. En conséquence, un projet de loi équilibré, qui vise à la fois à libérer les initiatives et à protéger les plus fragiles. Le projet de loi Elan n'est pas un projet de plus en matière de logement. Il apporte une réponse globale à des problèmes concrets.

Libérer pour offrir de nouvelles opportunités. Notre ambition est de faciliter l'activité dans la construction et la rénovation des bâtiments, de redonner confiance aux acteurs et d'accompagner une société en mouvement grâce à l'innovation. Il s'agit de fixer des objectifs mais aussi de responsabiliser les professionnels dans les moyens de les atteindre, de libérer le foncier, de transformer les bureaux en logement, de simplifier les normes et les procédures ou encore de nouer de nouveaux partenariats avec les collectivités territoriales pour améliorer l'attractivité des territoires urbains et ruraux avec des projets de développement.

Protéger afin de donner plus à ceux qui ont moins. Il s'agit de renforcer le modèle du logement social, de favoriser la mobilité dans le parc social et la transparence dans les attributions.

En outre, le projet de loi Elan porte des mesures décisives pour créer de nouvelles solidarités : la mixité intergénérationnelle, le bail mobilité, la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, la prévention des expulsions locatives. Nous luttons aussi contre la fracture numérique et la désertification des villes moyennes.

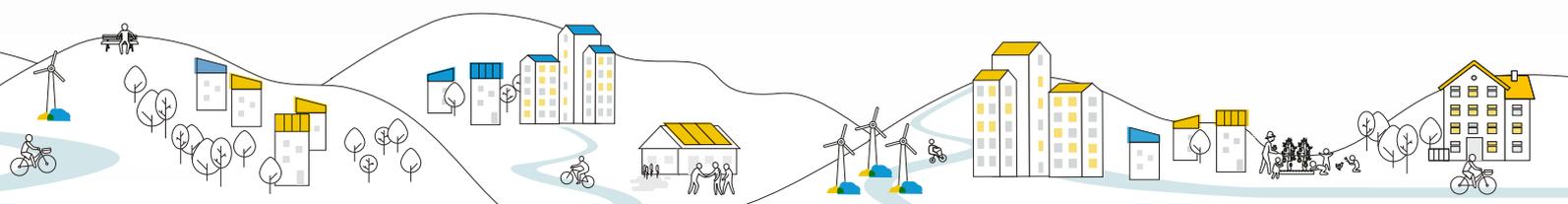
La cohésion des territoires, c'est le point de départ de la cohésion nationale. Le projet de loi Elan, c'est notre volonté de donner à toutes et tous les mêmes chances de réussir et de s'épanouir, quel que soit le lieu où ils naissent, vivent ou travaillent.



Jacques Mézard,
ministre
de la Cohésion
des territoires



Julien Denormandie,
secrétaire d'État
auprès du ministre de la
Cohésion des territoires



POURQUOI LE PROJET DE LOI ELAN ?

POUR FACILITER LA CONSTRUCTION, NOTAMMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX

La France manque de logements et pourtant nous multiplions les normes et les procédures. Par ailleurs, **le logement coûte cher** : premier poste de dépense des ménages, il représente 26% du budget des Français selon le rapport de la Commission des comptes du logement.

La production de logements est le résultat d'un processus qui nécessite un projet urbain cohérent et la mobilisation des territoires. Or, construire est aujourd'hui long et coûteux et cela renchérit les loyers et pénalise les ménages aux revenus les plus modestes, voire les classes moyennes dans les grandes villes. En dix ans, le prix des terrains a augmenté de 71 % et celui de la construction de 24 %.

1 Avant de construire des logements, il faut prévoir des infrastructures de transports, des écoles, des commerces, des terrains de sport, etc. Bref, pour construire plus de logements, il faut d'abord faire plus de projets d'urbanisme et des projets adaptés à la diversité des territoires et respectueux de l'environnement.

2 Dans les villes les plus demandées, le prix des terrains représente le premier frein à la construction de nouveaux logements. Il faut faciliter leur libération, notamment pour construire du logement social.

3 La multiplication des normes et des procédures administratives augmente le coût et les délais de production de logements alors que les innovations devraient nous permettre d'aller beaucoup plus vite.

Pour construire plus de logements, il faut déverrouiller tout ce qui bloque dans la chaîne de production et actionner tous les leviers qui permettent de faciliter la construction.

ADAPTER LE LOGEMENT AUX NOUVEAUX MODES DE VIE

Depuis plusieurs décennies, la société française connaît de profondes mutations. Nos manières de vivre, de consommer, de travailler et d'échanger ont radicalement changé. Si bien que les logements d'hier ne répondent plus aux besoins d'aujourd'hui.

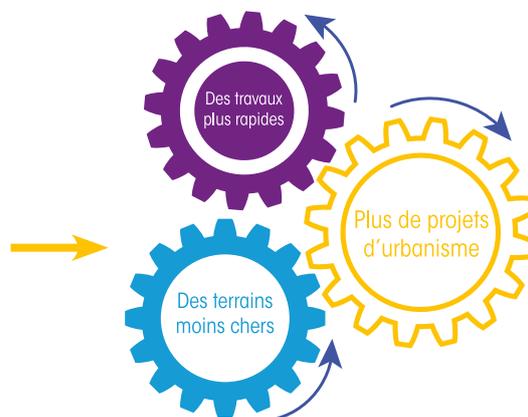
Lorsque l'on change de lieu de vie, trouver un appartement en location est un véritable défi en particulier pour les jeunes, les personnes en CDD et les étudiants.

Le logement doit être plus évolutif et mieux accompagner le vieillissement de la population pour plus de solidarité.

La transition numérique bouleverse notre société et transforme nos pratiques. Le logement doit être équipé en haut-débit.

Les Français sont de plus en plus soucieux de la qualité de leur cadre de vie. Ils veulent des logements mieux isolés et écologiquement responsables.

Notre législation doit s'adapter aux nouvelles pratiques : proposer des solutions en matière de mobilité, construire des logements évolutifs et accompagner les transitions écologique et numérique.

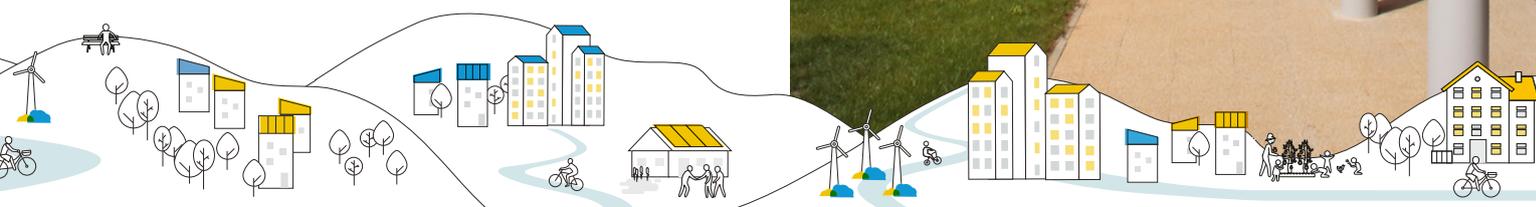
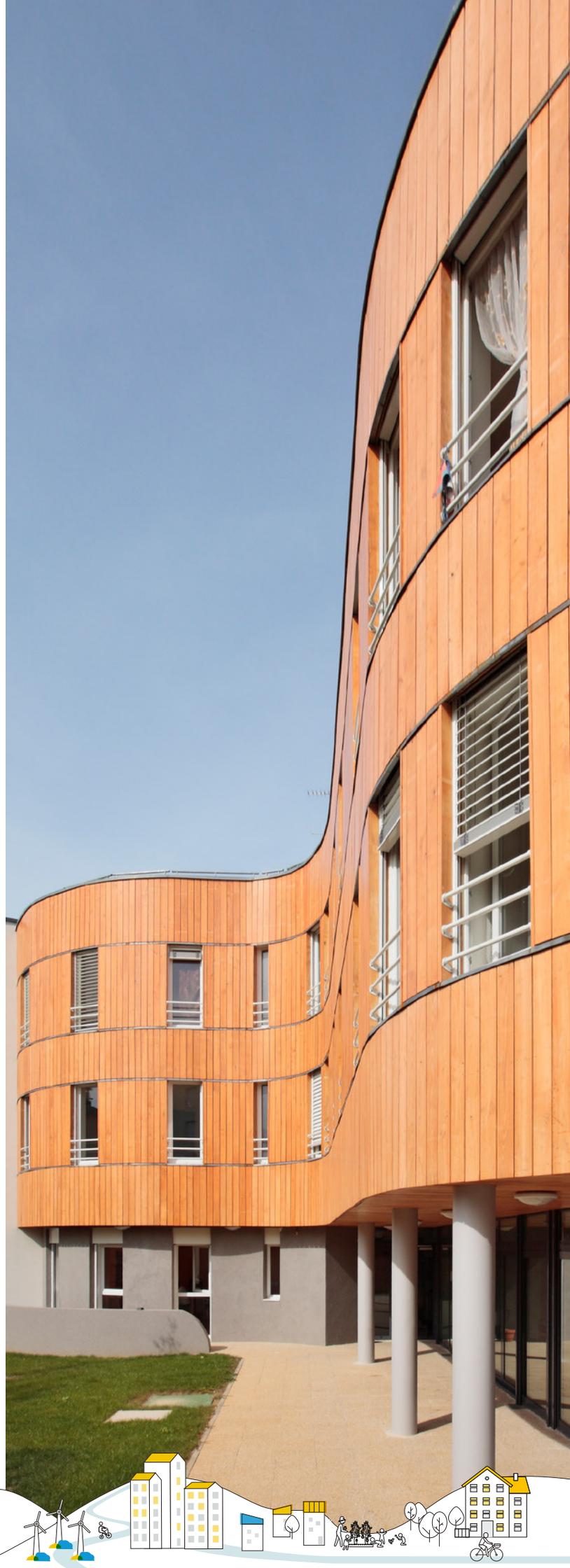


POUR QUE NOTRE MODÈLE SOCIAL RÉPONDE PLEINEMENT AUX IMPRÉVUS DE LA VIE

Aujourd'hui, lorsque l'on a un coup dur dans la vie – un divorce, un licenciement, un endettement excessif – le logement devient un problème qui se superpose aux autres et qui accroît toutes les difficultés.

- Dans certaines agglomérations, le temps d'attente d'un logement social est trop long. Les Français souhaitent davantage de transparence dans l'attribution des logements sociaux.
- Les centres d'hébergement d'urgence sont saturés. Le nombre de places n'a jamais été aussi élevé et pourtant notre réponse n'est pas adaptée à l'ampleur du problème.

Face à un modèle qui peine à prendre en compte les situations personnelles, il faut changer d'approche pour réhumaniser le logement. Le logement social a besoin d'être réorganisé pour assurer sa solidité financière. Une politique d'accès au Logement d'abord doit venir compléter l'hébergement d'urgence.



LOI ELAN : 10 MOIS DE CONSULTATION, LA MÉTHODE

Le projet de loi Elan est le résultat d'une large consultation avec les élus des territoires, les professionnels et les associations.



6

JUILLET-AOÛT
2017

CONSULTATION NUMÉRIQUE DES PARTENAIRES ET DU PUBLIC

Durant l'été, une consultation numérique lancée par le ministère de la Cohésion des territoires a permis de recueillir près de **2 600 contributions** avec de nombreuses idées et solutions pour débloquer les freins à la construction et mieux loger les Français.

AOÛT-
SEPTEMBRE
2017

CYCLE DE RENCONTRES AVEC LES PARLEMENTAIRES ET ACTEURS DU LOGEMENT

Les ministres ont rencontré les élus locaux, les parlementaires et les acteurs de terrain du logement pour construire la Stratégie logement, écouter les suggestions et affiner certaines propositions.

20 SEPTEMBRE
2017

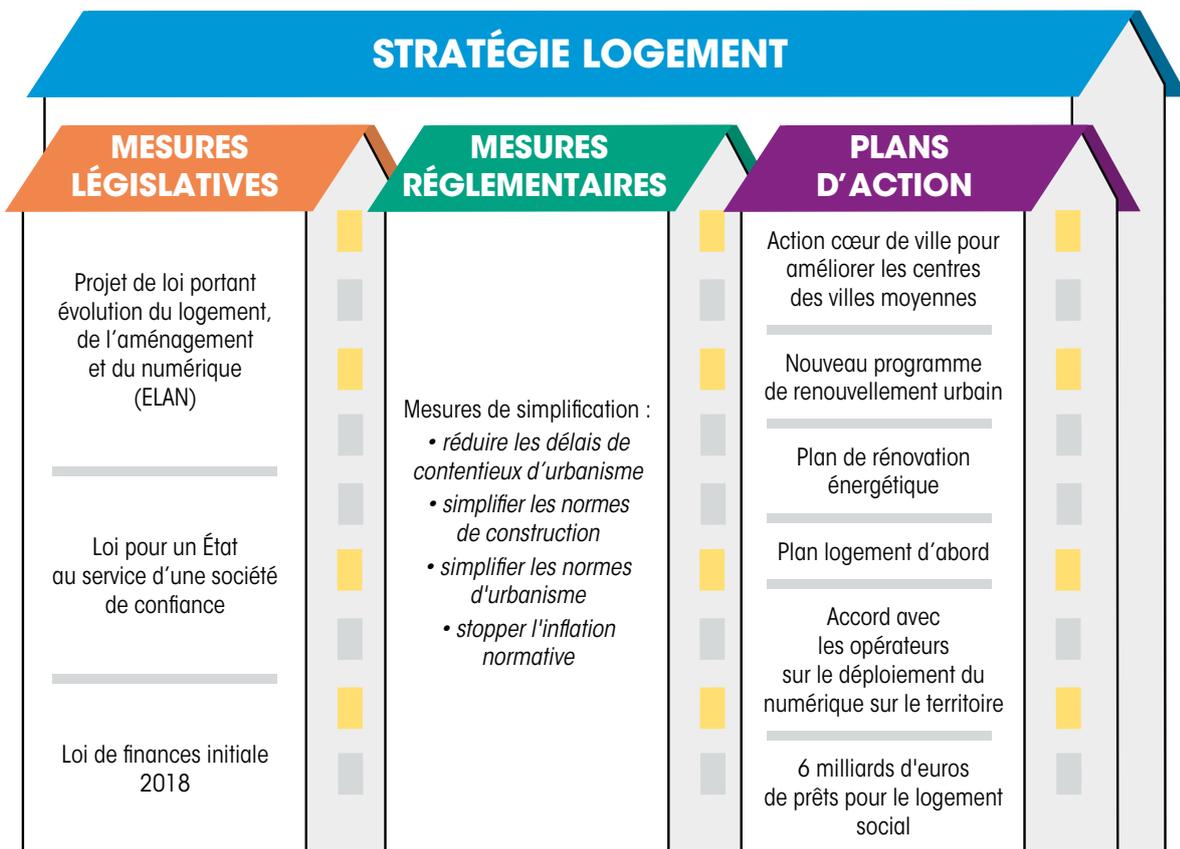
PRÉSENTATION DE LA STRATÉGIE LOGEMENT DU GOUVERNEMENT

Cette stratégie a pour ambition d'adapter la politique du logement aux évolutions de la société. Elle s'articule autour de 3 axes :

- construire plus, mieux et moins cher ;
- répondre aux besoins de chacun – notamment les plus fragiles ;
- améliorer le cadre de vie.

Elle se décline en mesures législatives, réglementaires et en plans d'action.





**DÉCEMBRE 2017-
JANVIER 2018**

CONFÉRENCE DE CONSENSUS AU SÉNAT

La conférence de consensus sur le logement, démarche nouvelle de dialogue et de concertation, a permis d'écouter les élus et les parties prenantes pour enrichir le projet de loi avec les parlementaires et tous les acteurs concernés.

**4 AVRIL
2018**

PRÉSENTATION DU PROJET DE LOI PORTANT ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE (ELAN) en Conseil des ministres.

**FIN MAI
2018**

PREMIÈRE LECTURE À L'ASSEMBLÉE NATIONALE

**DÉBUT JUILLET
2018**

PREMIÈRE LECTURE AU SÉNAT



#LoiElan

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

I. CONSTRUIRE PLUS, MIEUX, ET MOINS CHER

DYNAMISER LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Projets partenariaux d'aménagement avec les collectivités territoriales (art.1)
- Grandes opérations d'urbanisme intégrées au paysage et à l'environnement (art.1)
- Opérations d'intérêt national (art.2)
- Simplifier les procédures d'aménagement (art.3 à 5)

LIBÉRER LES TERRAINS

- Utiliser les terrains publics pour maîtriser le coût du foncier (art.6)
- Foncière publique solidaire pour du logement abordable (art.7)
- Intervention foncière des acteurs locaux (art.8)

AMÉLIORER LE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME

- Lutte contre les recours abusifs pour donner de la visibilité aux acteurs de terrain (art.24)

SIMPLIFIER L'ACTE DE CONSTRUIRE

- Logements évolutifs pour s'adapter aux habitants tout au long de la vie (art.18)
- Promouvoir la préfabrication (art.19)
- Accélérer la construction de logements sociaux (art.20)

SIMPLIFIER LES PROCÉDURES D'URBANISME

- Stabiliser et sécuriser les documents d'urbanisme (art.12 à 14)
- Permis de construire
• Limiter les documents demandés (art.16) / Numériser l'instruction (art.17)
- Promouvoir l'ouverture des données (art.17)

TRANSFORMER LES BUREAUX VACANTS EN LOGEMENTS POUR ÉVITER L'ÉTALEMENT URBAIN ET TRANSFORMER LA VILLE (art.9 à 11)

II. ÉVOLUTION DU LOGEMENT SOCIAL

FAVORISER LE REGROUPEMENT DES ORGANISMES (art.25 à 27)

ADAPTER ET SIMPLIFIER LE CADRE JURIDIQUE (art.28)

VENDRE DES LOGEMENTS SOCIAUX POUR EN CONSTRUIRE D'AUTRES ET FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (art.29)

III. RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN

PRODUIRE PLUS DE LOGEMENTS PRIVÉS ABORDABLES
(art. 52)

LOUER PLUS FACILEMENT

Simplification de l'acte de cautionnement (art. 47)

•
Encadrement des loyers

Expérimentation (art. 49) / Observatoire des loyers (art. 48) / Sanction pour non respect (art. 49)

•
Plus fortes pénalités pour les locations touristiques abusives
(art. 51)

FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET LA SOLIDARITÉ

•
Mixité intergénérationnelle
(art. 39)

•
Prévenir l'expulsion du locataire surendetté
(art. 40 à 42)

•
Nouveaux outils «politique du logement d'abord» (art. 43 à 44)
•
Colocation dans le parc social pour les personnes handicapées (art. 45)

PLUS DE MOBILITÉ

•
Parc privé Bail mobilité
(art. 34)

•
Parc social
Plus de transparence dans les attributions (art. 35-37) / Réexamen périodique de la situation des locataires (art. 35) / Fluidifier les attributions (art. 38)

IV. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

RÉVITALISER LES CENTRES-VILLES

•
Contrats locaux pour la revitalisation des territoires (art. 54)

AMÉLIORER LE DROIT DES COPROPRIÉTÉS

•
Accélérer la reprise en main des copropriétés dégradées (art. 59)

•
Moderniser et simplifier le droit et l'organisation des copropriétés pour les rendre plus réactives (art. 60)

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

•
Des bâtiments tertiaires pour préserver l'environnement (art. 55)

DIGITALISATION DU SECTEUR DU LOGEMENT

•
Bail numérique pour préparer la transparence sur les informations locatives (art. 61)

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES MARCHANDS DE SOMMEIL

•
Sanctionner les marchands de sommeil (art. 56)

•
Habitat indigne
Astreinte administrative (art. 57) / Simplifier les procédures (art. 58)

ACCÉLÉRER LE DÉPLOIEMENT DU TRÈS HAUT DÉBIT ET DE LA TÉLÉPHONIE MOBILE (art. 62 à 64)

LES MESURES PHARES POUR LE LOGEMENT

CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

Pour accélérer la construction de logements, le projet de loi Elan prévoit, dans le cadre de la Stratégie logement, de simplifier les procédures et les normes, de libérer les terrains, de réduire les délais et de créer des nouveaux outils pour faire émerger des projets ambitieux avec les collectivités territoriales.

LES MESURES DE LA LOI ELAN

SIMPLIFIER LES NORMES POUR CONSTRUIRE PLUS ET PLUS VITE

Comment y arriver ?

- Faire une pause normative durant le quinquennat (sauf pour les mesures déjà votées ou relatives à la sécurité), comme s'y était engagé Emmanuel Macron durant la campagne, et réécrire le code de la construction pour libérer l'innovation.
- Responsabiliser les professionnels du secteur quant aux moyens pour atteindre leurs objectifs sans dégrader la qualité du bâti et la sécurité.
- Rendre le logement évolutif pour qu'il puisse s'adapter plus facilement aux besoins de ses occupants.

Avant

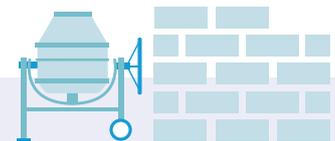
60 nouvelles normes pendant le quinquennat précédent, générant des surcoûts. Des réglementations, rédigées comme des modes d'emploi obligatoires, qui freinent l'innovation.

Après

Pas de nouvelle norme pendant ce quinquennat (sauf exigences de sécurité). La norme fixera des résultats à atteindre, ce qui facilitera l'émergence de solutions plus efficaces et moins coûteuses.

Cas concret

Plutôt que de définir l'épaisseur et la résistance thermique des matériaux pour isoler les toitures, la norme simplifiée fixera un objectif de résultat pour le bâtiment. Les artisans et les entreprises du bâtiment pourront donc mettre en œuvre des matériaux nouveaux, biosourcés par exemple, pour autant qu'ils atteignent la même performance.



TRANSFORMER LES BUREAUX VIDES EN LOGEMENTS

Comment y arriver ?

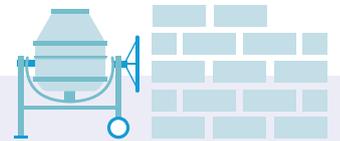
- Conduire les propriétaires de bureaux à rénover leurs locaux pour améliorer leur performance énergétique.
- Ajuster les normes techniques pour faciliter les opérations de reconversion de bureaux en logements.
- Introduire un bonus de constructibilité pour assurer l'équilibre économique de l'opération.
- Réquisitionner des bureaux durablement vacants pour héberger les plus démunis.

Avant

De nombreux bureaux anciens sont vides et les procédures pour les transformer en logement sont souvent complexes.

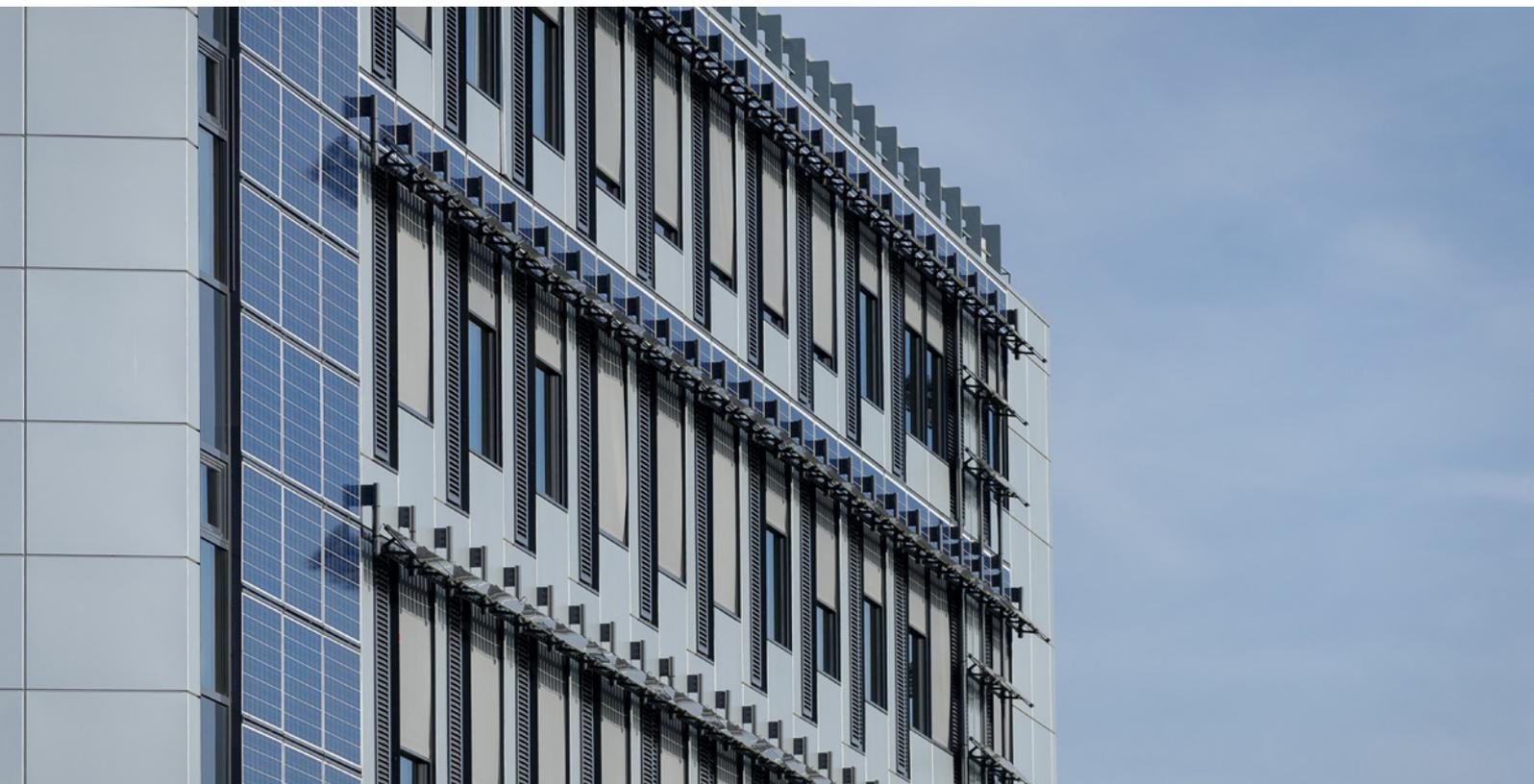
Après

D'ici fin 2020, 500 000 m² de bureaux vides seront transformés en logements.



Cas concret

En Île-de-France, les professionnels estiment que près de 700 000 m² de bureaux obsolètes, durablement vacants, ne conviennent plus aux attentes des entreprises. Il est urgent de les rénover pour leur donner une nouvelle attractivité ou de les reconvertir en logements ou en résidences : cela représente un gisement potentiel de 10 à 20 000 logements !





LES MESURES DE LA LOI ELAN

RÉINVENTER DES PROJETS D'URBANISME PARTAGÉS ET COLLABORATIFS

Comment y arriver ?

- Passer d'un urbanisme de procédure à un urbanisme négocié et libérer l'innovation :
 - ▶ contractualiser des projets partenariaux d'aménagement (PPA) entre l'État et les collectivités ;
 - ▶ créer un nouvel outil d'aménagement, les grandes opérations d'urbanisme (GOU), afin de libérer l'innovation ;
 - ▶ faciliter la mobilisation du foncier public ;
 - ▶ encourager la capacité d'innovation par le permis d'innover pour déroger à certaines normes et faciliter les projets.
- Simplifier l'urbanisme :
 - ▶ dématérialiser les autorisations d'urbanisme d'ici 2022 en accompagnant les petites collectivités territoriales ;
 - ▶ limiter le nombre de pièces à fournir ;
 - ▶ simplifier l'enchevêtrement des différents documents d'urbanisme.

Avant

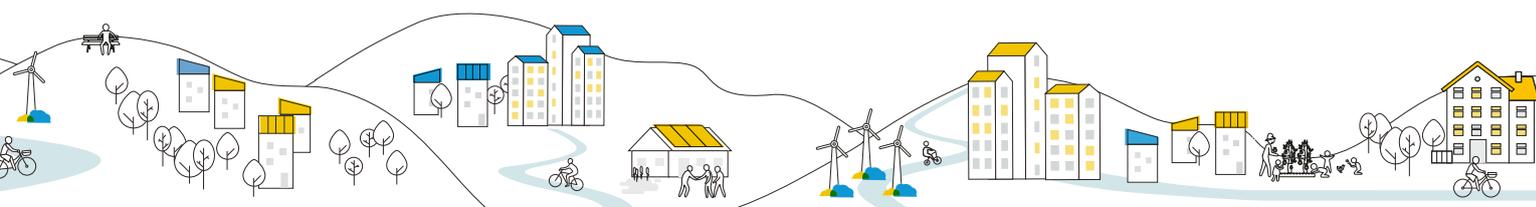
Il n'y a pas d'alternative : l'urbanisme de projet passe soit par une impulsion et une gouvernance locale soit par une opération d'intérêt national pilotée par l'État.

Après

Les projets d'urbanisme s'inscrivent dans une démarche partenariale qui rassemble l'ensemble des acteurs, l'État et les collectivités, pour plus de dynamisme et de partage des objectifs.

Cas concret

Les PPA pourront par exemple être mobilisés pour assurer la reconversion d'une ancienne caserne ou d'une emprise hospitalière et l'intégrer dans un large projet de rénovation du centre d'une grande ville. L'État et les collectivités concernées prévoient ensemble le programme de logements, commerces, équipements, espaces verts et voiries et la cession des terrains publics sera réalisée sur la base de ce projet d'aménagement.



INCITATION FISCALE À LA VENTE DE TERRAIN

La loi de finances a inversé la fiscalité sur le foncier pour encourager la libération des terrains sous condition de construire des logements dans les 3 ans.

Avant

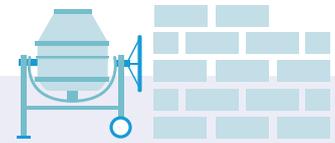
Les propriétaires ont intérêt à attendre 22 ans pour annuler l'imposition sur leurs plus-values : on encourage la rétention foncière.

Après

L'imposition de la plus-value immobilière sur les terrains à bâtir est inversée pour les 3 prochaines années. L'abattement fiscal est proportionné à la nature des logements qu'il est envisagé d'y construire.

Cas concret

Pour celui qui vend, l'abattement fiscal est de 70% si des logements privés sont rapidement construits sur son terrain et même de 100% si ce sont des logements sociaux ! Les entreprises aussi sont concernées, leur impôt sur les sociétés étant réduit de moitié.



AIDE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Le prêt à taux zéro (PTZ) et le dispositif Pinel d'aide à l'investissement locatif ont été recentrés et prolongés pour quatre ans, une durée inédite, pour accompagner les Français dans leur projet d'accession là où il y en a besoin.

Avant

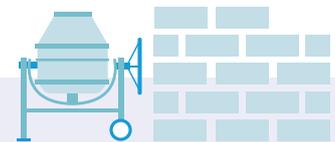
Le dispositif de prêt à taux zéro et le dispositif Pinel devaient s'arrêter au 31 décembre 2017. Pourtant, les besoins en construction comme en rénovation de logements sont toujours prégnants.

Après

Les dispositifs PTZ et Pinel ont été reconduits, ce qui offre de la visibilité à tous les acteurs pour engager des projets de construction et de rénovation.

Cas concret

Dans les zones les plus tendues et notamment dans les grandes métropoles, le PTZ et le dispositif Pinel sont reconduits pour 4 ans. Les professionnels ont de la visibilité pour lancer de nouvelles opérations et les particuliers savent qu'ils peuvent prendre le temps de construire leur projet immobilier. Dans les autres régions, ces dispositifs sont adaptés : ils sont reconduits pour 4 ans pour les projets ciblés sur l'ancien, pour encourager la rénovation de l'existant et favoriser le renouvellement des centres des villes moyennes et des villages. Les dispositifs perdurent pendant 2 ans dans le neuf pour finaliser les projets en cours.





ÉVOLUTION DU LOGEMENT SOCIAL

Le projet de loi Elan prévoit de conforter le modèle français du logement social. Il propose aux organismes les outils pour se réorganiser afin de construire et de rénover plus de logements.

LES MESURES DE LA LOI ELAN

RÉORGANISER LE SECTEUR HLM POUR CONSTRUIRE PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Comment y arriver ?

- Donner de nouveaux outils aux organismes pour se réorganiser.

Avant

Il y a environ 800 organismes de logements sociaux. Certains sont en difficulté financièrement et n'ont plus suffisamment de moyens pour investir dans la rénovation de leur parc ou créer de nouveaux programmes. Inversement, d'autres organismes ont une trésorerie confortable mais ne l'utilisent pas suffisamment.

Après

Les organismes se regrouperont pour améliorer leur gestion et leurs activités et renforcer leur solidité financière. Ce regroupement se fera dans le respect des territoires.

Cas concret

Environ 400 organismes de logement social sont plus particulièrement concernés : ils ont jusqu'au 1^{er} janvier 2021 pour se regrouper mais chacun pourra s'il le souhaite garder sa propre identité et conserver une gestion au plus proche des habitants. Chaque groupe devra compter au moins 15 000 logements ou constituer l'unique groupe d'un département : c'est l'assurance d'un secteur HLM plus fort, qui rend un meilleur service à ses locataires, déploie ses capacités d'investissement et en même temps reste connecté aux réalités territoriales.



FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ POUR LES LOCATAIRES HLM

Comment y arriver ?

- Faciliter la vente de logements HLM à leurs occupants.

Avant

L'acquisition d'un logement HLM est possible depuis 1965, mais seule une très petite fraction de ces logements est vendue chaque année à leurs occupants, en raison notamment de la complexité de la procédure.

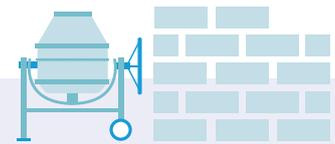
Après

L'objectif est de permettre aux bailleurs sociaux de vendre plus facilement une partie de leur patrimoine aux occupants HLM. Cela permettra de développer l'accès social à la propriété, de stabiliser les classes moyennes dans certains quartiers pour plus de mixité sociale et donnera plus de moyens aux bailleurs pour construire de nouveaux logements et rénover leur parc.

Cas concret

Seuls 8000 logements sont vendus chaque année sur un parc de plus de 4,5 millions de logements. La perspective à terme est de vendre jusqu'à 40 000 logements par an, soit moins de 1 % du parc et trois fois moins que le nombre de nouveaux logements produits.

Le produit de ces ventes est réinvesti pour le logement social : chaque logement vendu permet de financer 2 à 3 logements neufs ou la rénovation de 3 à 4 logements existants.





LES MESURES DE LA LOI ELAN

RENDRE PLUS TRANSPARENTE L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Comment y arriver ?

- Généraliser le système de la cotation dans les grandes agglomérations.

Avant

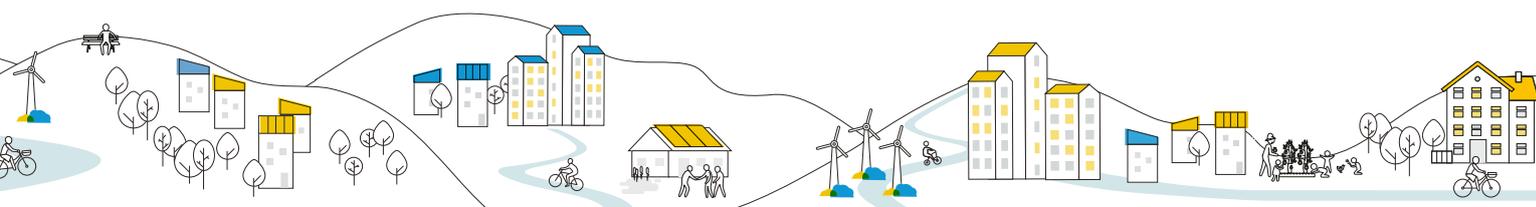
Les attributions de logement sociaux souffrent d'un déficit historique de transparence et d'efficacité qui nourrit un sentiment d'opacité ou de pratiques douteuses. Les usages ont beaucoup changé, mais pour ceux qui attendent depuis plusieurs années un logement social, la situation n'est plus acceptable.

Après

La sélection des candidats au logement social sera objective grâce à un système de points basé sur des critères établis au niveau local, connus à l'avance et transparents. Outil d'aide à la décision, cette note permettra également à chaque demandeur de mieux évaluer sa situation.

Cas concret

Ce système est en place depuis plusieurs années à Rennes et à Paris et apporte pleine satisfaction : les commissions d'attributions des logements restent souveraines mais elles ont de meilleurs outils pour identifier et objectiver les situations qui en ont le plus besoin. Et les demandeurs comprennent mieux où ils sont positionnés dans la file d'attente et quels sont les cas prioritaires.



RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN

La société française change et les Français aussi. Pourtant, le logement, qui devrait être au service des individus et participer à leur autonomie, à leur mobilité et à leur épanouissement, est trop souvent une source de préoccupations, un frein, voire un obstacle. Le projet de loi Elan adapte le cadre législatif aux besoins des Français d'aujourd'hui pour que le logement réponde aux besoins de chacun et à la diversité des territoires.

LES MESURES DE LA LOI ELAN

UN BAIL MOBILITÉ POUR FACILITER LA MOBILITÉ PROFESSIONNELLE

Comment y arriver ?

- Créer un contrat de location d'une durée de un à dix mois non renouvelable et sans dépôt de garantie pour les logements meublés.
- Sécuriser les propriétaires bailleurs par la garantie Visale pour garantir les impayés de loyers et la remise en état des lieux.

Avant

De nombreux logements ne sont pas utilisés toute l'année par leurs propriétaires, qui ne sont pas pour autant prêts à les mettre en location toute l'année. Dans le même temps, des personnes en stage ou en mobilité professionnelle peinent à trouver un logement sur des durées courtes, d'autant qu'ils doivent avancer le dépôt de garantie.

Après

Le bail mobilité offre un cadre nouveau adapté, sécurisé pour le propriétaire comme pour le locataire, qui permet de mobiliser une offre de logements supplémentaire.

Cas concret

Ce nouveau bail n'a pas vocation à remplacer les baux meublés classiques, d'une durée d'un an. Ils veulent répondre à des besoins différents, tant du côté des propriétaires que des locataires.

Le propriétaire d'une résidence secondaire ou d'un pied-à-terre peut souhaiter louer sa maison ou son appartement pendant les mois où il ne l'utilise pas, ou encore le louer seulement pour 6 mois, en s'assurant que ce logement sera bien libéré pour la rentrée, lorsque l'un de ses enfants viendra faire ses études dans cette ville.

Pour les locataires en mobilité, c'est aussi la possibilité d'avoir une offre supplémentaire sur le marché, et donc plus de solutions, pour une formation professionnelle, par exemple !





LES MESURES DE LA LOI ELAN

FACILITER LA MOBILITÉ DANS LE PARC SOCIAL

Comment y arriver ?

- Réexaminer périodiquement la situation des locataires du parc social pour s'adapter à leurs besoins.
- Gérer en flux les contingents des différents réservataires.

Avant

Lorsque l'on parvient à obtenir un logement social, on a tendance à y rester longtemps, en particulier dans les zones tendues, et ce en dépit de l'éventuelle évolution de ses besoins. En conséquence, le taux de rotation annuel des logements sociaux est inférieur à 10%.

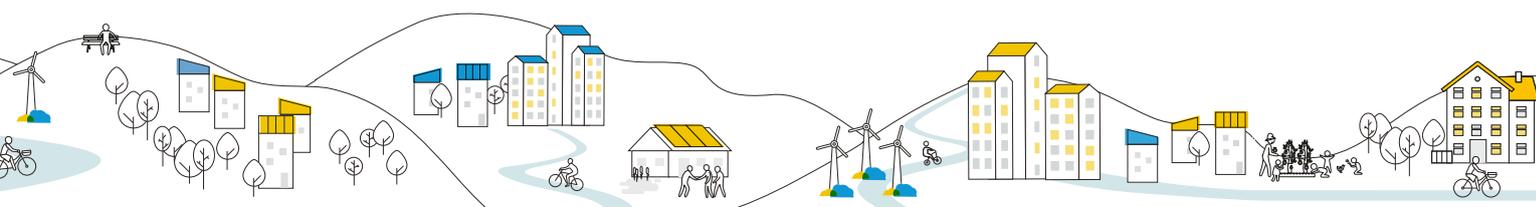
Après

Le logement social s'adapte aux changements de situation. Tous les 6 ans, la situation de chaque ménage est réexaminée pour proposer un logement adapté à la taille de la famille, à moindre coût.

Cas concret

Le taux de rotation des logements sociaux, c'est-à-dire le taux de renouvellement des locataires, est inférieur à 10%, il est même plutôt de 6 à 7% en Île-de-France, alors que celui dans le parc privé est plutôt de l'ordre de 25% par an.

La conséquence en est que les locataires les plus démunis ont du mal à avoir accès aux logements sociaux dont ils ont besoin. Les premiers à en pâtir sont les locataires du parc social eux-mêmes : 1/3 des demandes de logement social émanent d'eux ! Certains ont besoin d'une pièce en plus car la famille s'est agrandie, d'autres au contraire ont vu les enfants partir vivre ailleurs et seraient satisfaits d'avoir un logement un peu plus petit et coûtant surtout 60€ de moins tous les mois.



FRÉQUISIONNER DES LOCAUX VACANTS POUR HÉBERGER LES SANS-ABRI

Comment y arriver ?

- Réformer la procédure de réquisition avec attributaire pour y prévoir la possibilité de réquisitionner des locaux vacants depuis plus de 12 mois à des fins d'hébergement, pour une durée de deux ans au plus.

Avant

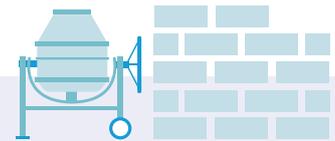
Malgré le développement de l'offre de places disponibles, l'hébergement d'urgence est au bord de l'asphyxie avec une demande sans cesse en progression.

Après

La procédure de réquisition avec attributaire est adaptée pour créer plus d'hébergement d'urgence pour les sans-abri. Cette politique de court terme est complémentaire de la politique du Logement d'abord, qui vise à plus longue échéance à pouvoir mieux répondre aux besoins de sortie de la rue et d'hébergement d'urgence, et donc à diminuer les besoins de places.

Cas concret

En Île-de-France, par exemple, 3,5 millions de m² de bureaux sont aujourd'hui temporairement ou définitivement vacants. Le temps que leur propriétaire développe un nouveau projet, qui va nécessiter d'obtenir des autorisations, de trouver des entreprises pour faire les travaux etc., ce qui prendra au moins 12 à 18 mois, la réquisition permet de mobiliser utilement ces locaux, sous la responsabilité du préfet.



NOS ENGAGEMENTS DE CONSTRUCTION

- **80 000** logements pour les jeunes
Conformément aux engagements présidentiels, **60 000** logements étudiants et **20 000** logements à destination des jeunes actifs seront construits durant le quinquennat.
- **50 000** logements pour les plus précaires
Avec le plan logement d'abord, le Gouvernement a prévu de créer durant le quinquennat **40 000** places en intermédiation locative et **10 000** places en pensions de familles.
- **40 000** logements très sociaux par an
Par le biais du fonds national des aides à la pierre, l'État a décidé le financement de **40 000** logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) chaque année.



EXPÉRIMENTER L'ENCADREMENT DES LOYERS

Comment y arriver ?

- Encourager la création d'observatoires des loyers pour renforcer la transparence des données locatives pour les particuliers.
- Responsabiliser les élus locaux dans l'expérimentation de l'encadrement des loyers.
- Renforcer les sanctions contre les propriétaires qui ne respectent pas l'expérimentation.

Avant

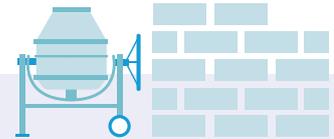
L'encadrement des loyers a été mis en place à Paris et à Lille. Il a été suspendu par décision des tribunaux administratifs de ces deux villes.

Après

Dans les zones tendues, les observatoires des loyers seront généralisés pour améliorer la connaissance objective des loyers. Par ailleurs, les collectivités qui le souhaitent pourront expérimenter l'encadrement des loyers. Elles en décideront le périmètre, sur la base des conclusions qu'elles tirent de l'observation des loyers et de leur perspective de développement du logement.

Cas concret

Les 28 agglomérations les plus tendues, soumises à la taxe sur les logements vacants, sont concernées par la généralisation des observatoires agréés. Mais la création de ceux-ci n'emportera plus automatiquement l'encadrement des loyers, l'observation ne signifiant pas forcément qu'il y a des difficultés et un besoin d'encadrement : c'est une approche plus pragmatique. En revanche, dès lors qu'une réglementation s'applique, on se donne les moyens de la faire respecter par tous.





VISALE. 

CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

VISALE, LA CAUTION LOCATIVE

Visale est une caution locative simple, gratuite et dématérialisée, financée dans le cadre d'un partenariat avec Action Logement.

Pour pouvoir bénéficier de cette garantie, le locataire doit effectuer une demande en ligne avant la signature du bail. S'il remplit les conditions, Action Logement lui délivre un visa à remettre au bailleur qui doit à son tour faire sa demande de cautionnement sur le même site.

En cas d'impayés de loyer, et dans les conditions prévues dans le contrat de cautionnement Visale, Action Logement prend en charge les impayés de loyers sur une durée maximale de 3 ans, le locataire devant rembourser toutes les sommes versées à Action Logement. Action Logement agira auprès du locataire en recouvrement des loyers impayés par la délivrance d'un commandement de payer et pourra éventuellement poursuivre une action judiciaire en résolution du bail.

Ainsi, le paiement des loyers est sécurisé pour les propriétaires et les locataires n'ont plus besoin de garants ni de caution à verser.

Avant

Prendre un logement en location est compliqué, en particulier lorsque l'on n'a pas des garants solides et que son CDI n'est pas encore confirmé.

Après

Visale facilite l'accès au logement, en offrant une garantie locative rassurante pour les propriétaires.



Cas concret

Visale c'est pour qui ? Le dispositif s'adresse désormais à un large public :

- tous les jeunes de moins de 30 ans, étudiants, en apprentissage, jeunes actifs...
- les salariés de plus de 30 ans ne bénéficiant pas encore d'un CDI confirmé ou signant un bail mobilité ;
- les ménages en intermédiation locative.

Et la garantie couvre jusqu'à 3 ans d'impayés, soit largement le temps des procédures si ça se passe mal.



PROPRIÉTAIRES, LOUER SOLIDAIRE EN TOUTE CONFIANCE AVEC SOLIBAIL

Solibail est un contrat de location sécurisé par l'État qui permet à un propriétaire de louer son bien à une association pour y loger une famille aux revenus modestes. C'est l'association qui verse le loyer au propriétaire et qui garantit le bon entretien du logement. On appelle cela l'intermédiation locative.

L'intermédiation locative, un geste solidaire

Dans un contexte de pénurie de logements sociaux, le Gouvernement veut développer ce type de dispositif. Destinée aux personnes en situation de grande précarité, l'intermédiation locative repose sur l'intervention d'un tiers, le plus souvent une association, qui joue un rôle d'intermédiaire entre le locataire et le bailleur. Tout le monde y gagne : le propriétaire est tranquilisé, il n'a plus rien à gérer ; et une famille en difficulté trouve une maison où vivre.

Jusqu'à 85 % de déduction fiscale

Un propriétaire qui loue son logement dans le cadre d'une intermédiation locative peut bénéficier d'un abattement fiscal de 85 % avec le dispositif Louer abordable.

Avant

L'offre de logements sociaux ne permet pas de répondre à la forte demande, en particulier des plus fragiles. En parallèle, de nombreux propriétaires hésitent à louer leur logement parce que c'est compliqué.

Après

Solibail sécurise le paiement des loyers. Le propriétaire peut louer son bien sans se faire de soucis : une association agréée prend tout en charge, même les réparations en cas de dégâts. Grâce à cela, des familles précaires peuvent enfin trouver un toit.

Cas concret

Avec Solibail, Ophélie s'est enfin décidée à louer l'appartement hérité de sa grand-mère. C'est Norma et son fils Théo, 2 ans, qui vont pouvoir en bénéficier après 6 mois d'attente en centre d'hébergement d'urgence.



APPLIQUER DES PÉNALITÉS PLUS FORTES POUR LES LOCATIONS TOURISTIQUES ABUSIVES

Comment y arriver ?

- Renforcer les contrôles et les sanctions en matière de locations de courte durée à des fins touristiques, à l'encontre des loueurs et des plateformes.

Avant

En zone tendue, de plus en plus de propriétaires louent leur logement via des plateformes de logements touristiques en ligne : c'est utile et rentable pour eux, mais cela conduit à retirer des logements du marché. Et quand les communes encadrent cette activité, la réglementation n'est pas suffisamment respectée.

Après

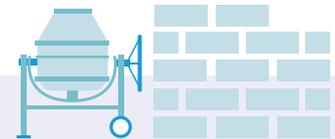
Les règles, qui ne s'appliquent que sur les communes les plus tendues qui souhaitent encadrer cette activité, sont clarifiées. Des sanctions sont appliquées pour les propriétaires et les plateformes qui ne les respectent pas.

Cas concret

La réglementation n'évolue pas : elle est très libérale dans la plupart des communes de France, mais, dans les communes où cette activité est encadrée, la location de la résidence principale ne peut excéder 120 nuitées par an, sauf exceptions. Pour un pied-à-terre ou un logement vacant, l'autorisation de location à la nuitée peut être encore plus restreinte (interdite dès le premier jour à Paris).

Les sanctions s'avèrent dissuasives : elles peuvent désormais aller jusqu'à 12 500 € par logement pour la plateforme si un numéro d'enregistrement est nécessaire et n'apparaît pas sur l'annonce et 50 000 € si la plateforme loue le logement plus de 120 jours.

Les données fiscales sont recoupées l'année suivante pour renforcer les contrôles.





AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Le projet de loi Elan a pour ambition de rétablir les équilibres entre les territoires en agissant sur le cadre de vie notamment des plus fragiles.

LES MESURES DE LA LOI ELAN

LUTTER CONTRE LE COMMERCE DE LA MISÈRE EN SANCTIONNANT LES MARCHANDS DE SOMMEIL ET INTERVENIR SUR LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

25

Comment y arriver ?

- Créer une présomption de revenus, qui permettra des poursuites fiscales et de taxer plus fortement les marchands de sommeil.
- Harmoniser et simplifier les procédures et permettre de les porter à l'échelle intercommunale.
- Élargir et systématiser les astreintes.
- Lutter contre la dégradation des copropriétés en réformant les procédures applicables pour permettre l'intervention plus précoce et efficace des pouvoirs publics.

Avant

Certains propriétaires abusent de la faiblesse de leurs locataires, louent très chers des logements insalubres, tout en organisant leur insolvabilité de façade. Malheureusement, les procédures contre les marchands de sommeil sont longues et le résultat (sanctions financières ou pénales) encore aléatoire.

Après

On met fin à l'impunité en créant une présomption de revenu similaire à celle des trafiquants de drogue. La pression financière est donc plus forte, ce qui dissuade l'activité.



10 MDS D'EUROS POUR RENOUVELER LE CADRE DE VIE DES QUARTIERS

Le financement du programme de renouvellement urbain a été doublé pour être à la hauteur des enjeux.

Avant

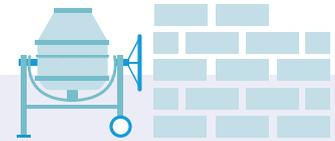
Depuis presque quinze ans, les programmes de rénovation urbaine mobilisent acteurs publics et privés, élus, services de l'État, partenaires sociaux, organismes HLM et habitants. Le financement de 5 milliards d'euros n'est pas à la hauteur des enjeux de transformation des 450 quartiers identifiés.

Après

Le financement renforcé du nouveau programme de renouvellement urbain, qui passe à 10 milliards d'euros, permettra de porter des projets plus ambitieux pour ces 450 quartiers avec un meilleur financement.

Cas concret

Grâce au nouveau programme de renouvellement urbain, Jean-Claude, adjoint au maire d'une ville de la banlieue lilloise, va pouvoir rénover ce quartier difficile qui n'avait pu être pris en charge par les premières opérations. Au programme : transformer la cité en ÉcoQuartier, le reconnecter au reste de la ville, et surtout redonner de la fierté et le sourire à ses habitants.



5 MILLIARDS D'EUROS POUR REVITALISER LES CENTRES-VILLES DES VILLES MOYENNES

Comment y arriver ?

- Mettre en place des opérations de revitalisation de territoire :
 - ▶ une vision globale, pour incarner un projet de territoire dans tous ses aspects : l'habitat, le développement économique, la mobilité, les services ;
 - ▶ un contrat fédérateur réunissant tous les acteurs intéressés par le projet et fixant des objectifs clairs ;
 - ▶ une meilleure maîtrise du développement des commerces : simplification de l'installation des commerces de proximité en centre-ville et encadrement de l'extension des zones commerciales en périphérie.

Avant

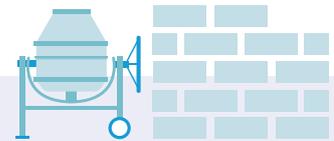
Certains centres de villes moyennes sont délaissés avec des logements vacants et des commerces fermés. Les pouvoirs publics n'arrivent pas à enrayer cette situation.

Après

L'opération de revitalisation de territoire permet de coordonner les acteurs et d'agir à l'échelle du cœur de ville. Des moyens financiers importants sont mobilisés. Enfin, le développement des grandes surfaces commerciales est mieux encadré.

Cas concret

Avec Elan, Robert, maire d'une ville moyenne en Bretagne, pourra rassembler tous les acteurs de son territoire pour faire face à la fermeture des commerces. Avec la création de l'opération de revitalisation de territoire, il pourra contenir l'extension des zones commerciales et rénover les maisons dégradées en centre-ville.



FOCUS NUMÉRIQUE

Le plan gouvernemental de déploiement du numérique vise :

- le très haut débit (supérieur à 30Mbit/s) pour tous **d'ici 2022** ;
- une couverture mobile de qualité généralisée **dès 2020**.





LES MESURES CONNEXES

14 MILLIARDS D'EUROS POUR ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE AVEC L'OBJECTIF DE RÉSORBER LES PASSOIRES THERMIQUES DES MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES D'ICI 2025

Doté de 14 milliards d'euros sur la durée du quinquennat, le plan de rénovation énergétique des bâtiments prévoit de rénover 500 000 logements par an dont la moitié occupée par des ménages aux revenus modestes en situation de précarité énergétique.

Avant

40% des Français ont du mal à payer leur facture de chauffage. La précarité énergétique perdure et un Français sur sept déclare avoir froid chez lui.

Après

Le plan de rénovation énergétique prévoit d'éradiquer en 10 ans la précarité énergétique. Pour cela, l'ensemble des logements les plus énergivores du parc social seront rénovés sur le quinquennat. L'appui à la rénovation énergétique pour les ménages aux revenus modestes sera renforcé pour viser 150 000 rénovations par an dans le parc privé.

Cas concret

Grâce au plan de rénovation énergétique, José, retraité dans les Vosges, obtiendra de nouvelles aides pour refaire l'isolation de son petit pavillon. Sa facture énergétique sera significativement réduite et il n'aura plus froid l'hiver.



#LoiElan

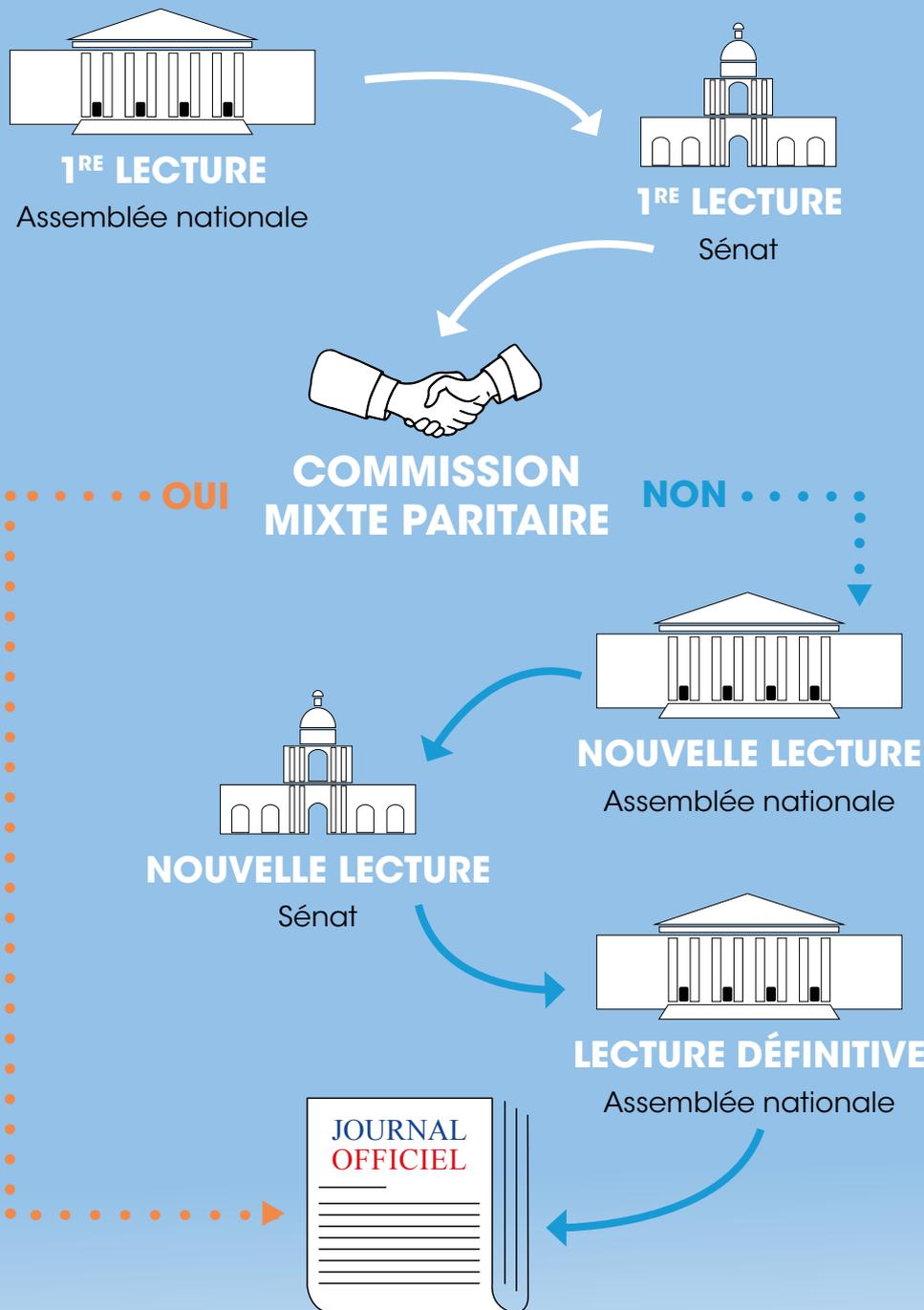
Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

20 septembre
Stratégie logement

Décembre-Janvier
Conférence de consensus

4 avril 2018
Présentation du projet de
loi en Conseil des ministres

LE PARCOURS DE LA LOI



65
ARTICLES



14
MESURES
PHARES

4
axes

- » Construire plus, mieux et moins cher
- » Évolution du logement social
- » Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- » Améliorer le cadre de vie

PROMULGATION DE LA LOI
ÉTÉ-AUTOMNE 2018

DICOM-CAB-MCT/DP/L18019 – Avril 2018

Photos : A. Bouissou, D. Joseph-Reinette et T. Degen / Terra ; P. Brumder, DjiggiBodji, rcfostock et V. Yerofeyev / AdobeStock
Infographies : F. Chevallier (p. 8-9), J.-P. Mareschal (p. 29) et S. Giguët (p. 7)

CONTACT PRESSE

01 44 49 89 65



Ministère de la Cohésion des territoires

Hôtel de Castries

72 rue de Varenne

75007 Paris

www.cohesion-territoires.gouv.fr

