



Ateliers *LaREM*

Projet de loi ELAN

Comment permettre l'évolution du **logement** et promouvoir l'aménagement et le numérique?

Guillaume Gouffier-Cha

Député du Val-de-Marne

11 avril 2018



Calendrier de la loi ELAN

7 mois de concertation

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

STRATÉGIE LOGEMENT

MESURES LÉGISLATIVES

Projet de loi portant
évolution du logement,
de l'aménagement
et du numérique
(ELAN)

Loi pour un État
au service d'une société
de confiance

Loi de finances initiale
2018

MESURES RÉGLEMENTAIRES

Mesures de simplification :

- *réduire les délais de contentieux d'urbanisme*
- *simplifier les normes de construction*
- *simplifier les normes d'urbanisme*
- *stopper l'inflation normative*

PLANS D'ACTION

Action cœur de ville pour
améliorer les centres
des villes moyennes

Nouveau programme
de renouvellement urbain

Plan de rénovation
énergétique

Plan logement d'abord

Accord avec
les opérateurs
sur le déploiement du
numérique sur le territoire

6 milliards d'euros
de prêts pour le logement
social

Diagnostic de la politique actuelle du logement

Un investissement inefficace



40 Mds€ de
dépense publique chaque année
pour le logement (>3% de la
dépense publique annuelle totale)



4 millions de personnes en France
sont mal-logées
Un taux de mobilité dans le parc
social (trop) faible : **9,8 %**

Un défaut d'offre de logements



71% vs 24% : en 10 ans

l'augmentation du prix du foncier par rapport à celui
de la construction

2 600 pages du Code de la construction et de
l'habitation

Une inflation de la réglementation qui
aurait fait grimper de **15% à 20%** le
coût de la construction en 15 ans

7 millions de logements mal isolés... |
Français sur 6a froid

Un ciblage inefficace de l'offre existante

6,6% des logements sont vacants en
France. Ce taux atteint 8,2% dans les centres
des villes moyennes

2,5 millions d'étudiants en France pour
170 000 logements étudiants



L'habitat représente **48%** du budget
d'un étudiant en France

Les grands objectifs de la loi ELAN

1

Faciliter la construction, notamment de logements sociaux ;

2

Adapter le logement aux nouveaux modes de vie ;

3

Faire que notre modèle social réponde pleinement aux imprévus de la vie.

#LoiElan

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

I. CONSTRUIRE PLUS, MEUX, 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 DE L'URBANISME

- Lutte contre les recours abusifs pour donner de la visibilité aux acteurs de terrain (art.14)

SIMPLIFIER L'ACTE DE CONSTRUIRE

- Logements évolutifs pour s'adapter aux habitants tout au long de la vie (art.16)
- 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)

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

III. RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN

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.36)

IV. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

REVITALISER 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)

6 mesures pour construire plus et moins cher

1

Réinventer des projets d'urbanisme partagés et collaboratifs avec des nouveaux outils : contrats de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU) : **+ de coopération** entre les acteurs, **+ d'efficacité** dans les prises de décision.

2

Favoriser la transformation de bureaux vides en logements en ajustant les normes techniques et facilitant les démarches et en permettant à l'Etat de **réquisitionner des bureaux vacants** pour l'hébergement d'urgence.

3

Simplifier l'urbanisme : limiter le nombre de pièces à fournir, dématérialiser les procédures et simplifier l'enchevêtrement des différents documents d'urbanisme

4

Simplifier les normes : pas de nouvelles normes pendant le quinquennat et la norme fixera des résultats à atteindre pour le bâtiment.

5

Assouplir les normes d'accessibilité en créant la notion de **logements « évolutifs »** (accessibles en grande partie et facilement transformables) pour 90% des nouveaux logements, en conservant les 10% restants « accessibles ».

6

Accélérer le traitement des recours et **renforcer la lutte contre les recours abusifs** pour sécuriser les opérations de construction.

4 mesures pour faire évoluer le logement social

- 1** **Encourager le regroupement** d'organismes de logement locatif social notamment par la détermination d'une **taille minimale** de groupe de bailleurs sociaux à 15 000 logements et en obligeant la **fusion de l'ensemble des OPH rattachés à un même EPCI**.
- 2** Faciliter les possibilités **de fusion et d'absorption** des organismes HLM et des SEM.
- 3** Faciliter la **circulation des capitaux entre les organismes** en élargissant la possibilité de prêt à tout organisme appartenant au même groupe.
- 4** **Faciliter la vente des logements HLM** à leurs occupants pour favoriser l'accèsion à la propriété pour les locataires HLM

6 mesures pour répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

1

Créer un « bail mobilité », pour répondre au besoin des personnes en mobilité nécessitant **un logement sur une courte durée**.

2

Améliorer **la transparence des attributions** des logements sociaux et mieux organiser la file d'attente des demandeurs **en rendant son processus plus objectif** (cotation).

3

Favoriser la mobilité dans le parc social en **réexaminant tous les 6 ans la situation des locataires**.

4

Développer **l'encadrement des loyers** sur la base du volontariat dans les zones tendues, et favoriser le développement des **observatoires des loyers** nécessaire à une meilleure connaissance des marchés.

5

Mieux **encadrer les locations meublées touristiques**, en renforçant les sanctions et les contrôles

6

Favoriser la mixité sociale et la solidarité en promouvant la **mixité intergénérationnelle** et en permettant la **colocation dans le parc social pour les personnes handicapées**

6 mesures pour améliorer le cadre de vie

1

Créer un contrat pour la **revitalisation des centres villes** pour mobiliser localement tous les acteurs publics et privés pour la rénovation des logements, faciliter l'implantation des commerces au centre et réguler en périphérie.

2

Mise en place d'un **bail numérique** pour **sécuriser les relations entre les bailleurs et les locataires** et préparer la transparence sur les informations locatives.

3

Réformer la gouvernance des copropriétés reconnue comme trop rigide et complexe, pour faciliter la gestion et accélérer les travaux.

4

Simplifier les nombreuses procédures de **lutte contre l'habitat indigne** à l'échelle intercommunale et **sanctionner les marchands de sommeil**.

5

Promouvoir la **rénovation thermique des bâtiments tertiaires** pour préserver l'environnement.

6

En finir avec les zones blanches de téléphonie et accélérer le **déploiement du très haut débit** sur l'ensemble du territoire.

A vous de voter !

Quelles sont pour vous les deux mesures les plus intéressantes, les plus importantes ?

Quelles sont pour vous les deux mesures qui vous plaisent le moins ?

Vote avec gommettes au mur

À vous de jouer !



Choisir un des 4 axes de la loi

Quelles sont les mesures positives?

Quels sont les points de vigilance ?

Sur quoi souhaitez-vous interpeller le député ? Pouvez-vous faire deux propositions complémentaires ?

Propositions des rapporteurs

Financement à l'amélioration de l'habitat : qu'est ce qui est prévu pour l'accompagnement de la sortie de l'habitat indigne

Avoir des politiques d'amélioration du cadre de vie passer à l'échelle intercommunale, du territoire, pas que de la commune

Risque de non recours au concours d'architecte sur les programmes de logement : pourquoi ?? important car contribue à la qualité

Préfabriqué dans la loi ?? pourquoi être aussi précis : on légifère sur des moyens, pas sur des objectifs

Qui décide que les recours sont abusifs ?

Gestion en silo entre réservataires actuellement : proposer une gestion en flux pour avoir une occupation plus fluide, avec un rôle plus actif des locataires. Etendre les bourses de logement, pour une mixité choisie, et non imposée

Définition de la sous-occupation plus ouverte pour l'échange d'appartements

Changer de syndic plus facilement – formation des conseillers syndicaux

Mieux encadrer l'installation des antennes

A vous de voter !

Quelle est la proposition qui retient le plus votre intérêt ?

Vote à main levée

Merci pour votre participation !

