

((( TERRITOIRES CONSEILS

Collection  
Réunions téléphoniques

## Présentation du projet de loi Elan

GROUPE



I. Introduction.....3

**Volet Urbanisme**

I. Les PPA et GOU: nouveaux outils juridiques en termes d'aménagement d'urbanisme.....6

II. Le maintien de l'avis conforme de l'ABF.....7

III. La fluidification du contentieux de l'urbanisme.....8

IV. La dématérialisation des demandes d'autorisation d'urbanisme.....9

**Volet Logement**

I. Le regroupement des bailleurs sociaux.....11

II. Les critères d'attribution des logements sociaux.....12

III. Le bail mobilité.....13

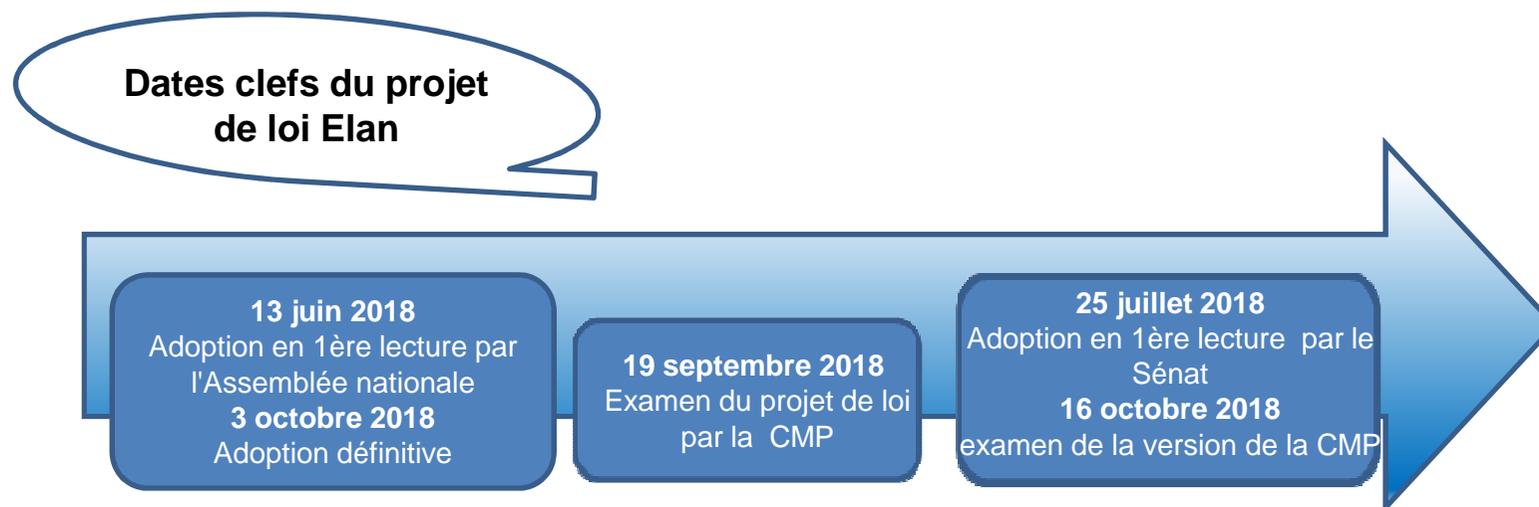
IV. Les observatoires des loyers.....18

V. L'encadrement des loyers .....20

VI. Les locations touristiques .....27

VII. La numérisation du secteur du logement .....33

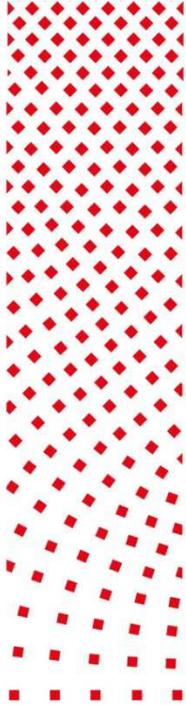
- Le 20 septembre 2017, le ministre de la cohésion des territoires Jacques Mézard, et Julien Denormandie, son secrétaire d'Etat ont présenté, au nom du Gouvernement, une stratégie volontariste en faveur du logement qui a donné lieu à l'élaboration d'un avant-projet de loi ayant lui-même préfiguré le projet de loi évolution du logement et aménagement numérique, dit projet de loi ELAN
- <https://www.thinglink.com/scene/1039848238359773186> (infographie animée: le projet de loi Elan en quelques mesures phares )



- Le projet de loi est structuré autour de **quatre axes majeurs**:



- Il s'agit d'un texte transversal ayant vocation à assouplir certaines procédures aussi bien en droit immobilier et qu'en droit de l'urbanisme



((( TERRITOIRES CONSEILS

Collection  
Réunions téléphoniques

**Présentation du projet de loi Elan**

**Volet urbanisme**

GROUPE



- Elargissement de la palette des outils juridiques favorisant la réalisation de projets d'aménagements complexes ou d'une certaine ampleur
- Le projet de loi propose d'insérer un nouvel article dans le code de l'urbanisme (art L.312-1) aménageant les modalités de mise en œuvre d'un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) conçu entre l'Etat et un ou plusieurs établissements publics ou collectivités territoriales
- Les GOU (grande opération d'urbanisme) constituent des opérations d'intérêt supra local à l'instar des opérations d'intérêt national mais transposées à l'échelle de l'EPCI (nouvel Art. L. 312-3 et s du code de l'urbanisme)
- D'une simple consultation à un avis conforme des communes concernées par le périmètre de la GOU
- Atout : les GOU offrent la possibilité à une commune de confier la maîtrise d'ouvrage des équipements publics à son EPCI de rattachement c'est-à-dire:
  - la réalisation des opérations d'aménagement
  - la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou se prononcer sur une déclaration préalable

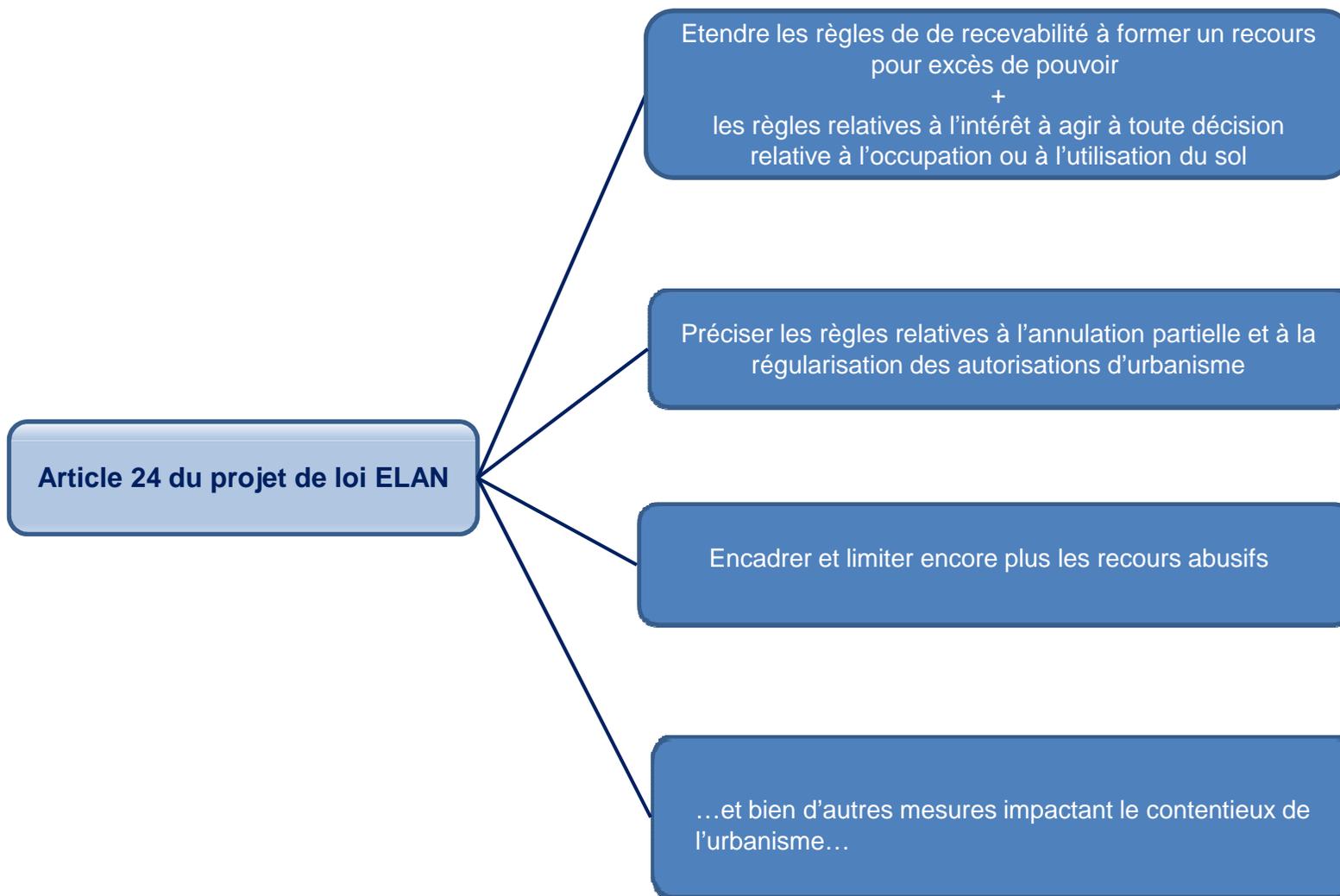
La rédaction initiale de l'article 15 du projet Elan a suscité de nombreux débats et a fait l'objet *in fine* d'un amendement du Sénat

- L'avis de l'ABF simplement consultatif dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme portant sur **certaines opérations limitativement énumérées**:
  - les opérations de traitement de l'habitat indigne dans les secteurs protégés au titre du patrimoine
  - les projets d'installation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile à très haut débit

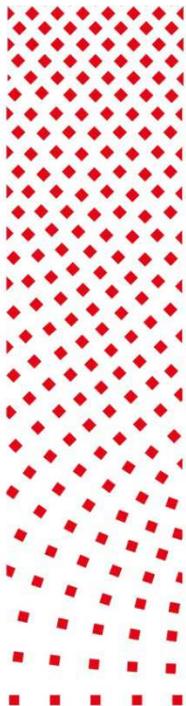
Etude d'impact du 28 février 2018 explicite les raisons invoquées quant à la suppression de l'avis conforme de l'ABF

- La délimitation du périmètre « intelligent » autour des monuments protégés sur initiative de l'ABF
- Nouvelle rédaction de l'art 15 via l'amendement du Sénat qui rétablit l'avis conforme de l'ABF sur les mêmes opérations susvisées

## La fluidification du contentieux de l'urbanisme (article 24 du projet de loi)



- Objectif: prolonger à 2022 l'exception à la dématérialisation des autorisations de construire qui devait arriver à échéance le 7 novembre 2018
- Nouvel art. L423-3 à insérer dans le code de l'urbanisme : *«Les communes dont le nombre total d'habitants est supérieur à 3 500 disposent d'une téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2022. Cette téléprocédure peut être mutualisée au travers du service en charge de l'instruction des actes d'urbanisme. « Un arrêté pris par le ministre chargé de l'urbanisme définit les modalités de mise en œuvre de cette téléprocédure. »*
- Dans l'optique de « conserver une bonne visibilité du corpus juridique de la saisine par voie électronique », le ministre de la cohésion des territoires envisage une modification du décret n° 2016-1491 du 4 novembre 2016
- Dernière nouveauté du futur texte de loi: possibilité offerte aux collectivités de mutualiser l'outil de gestion de cette téléprocédure



((( TERRITOIRES CONSEILS

Collection  
Réunions téléphoniques

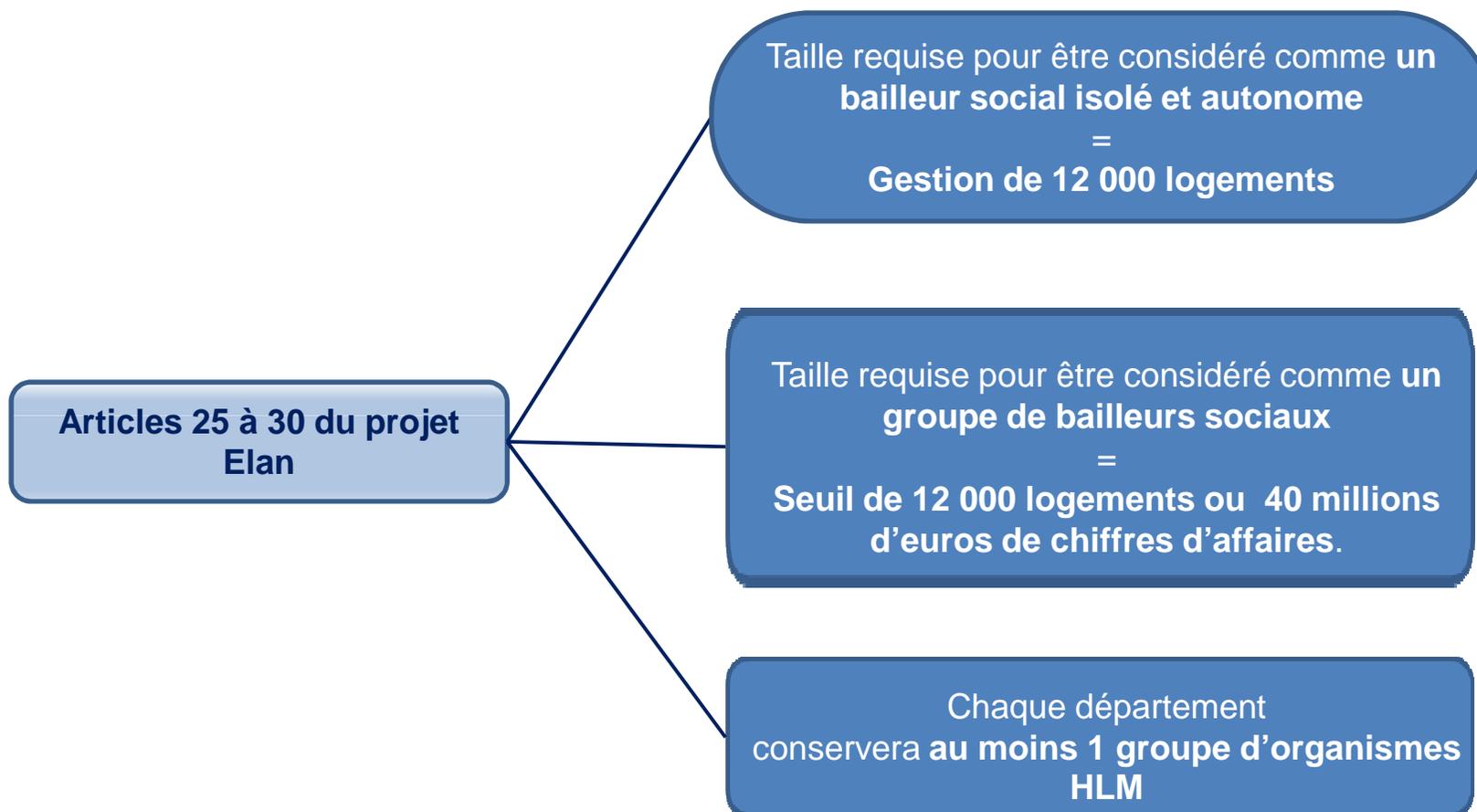
**Présentation du projet de loi Elan**

**Volet Logement**

GROUPE



## La réorganisation des bailleurs sociaux (article 25 du projet de loi)



### Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements

- Composition inchangée
- Compétence élargie

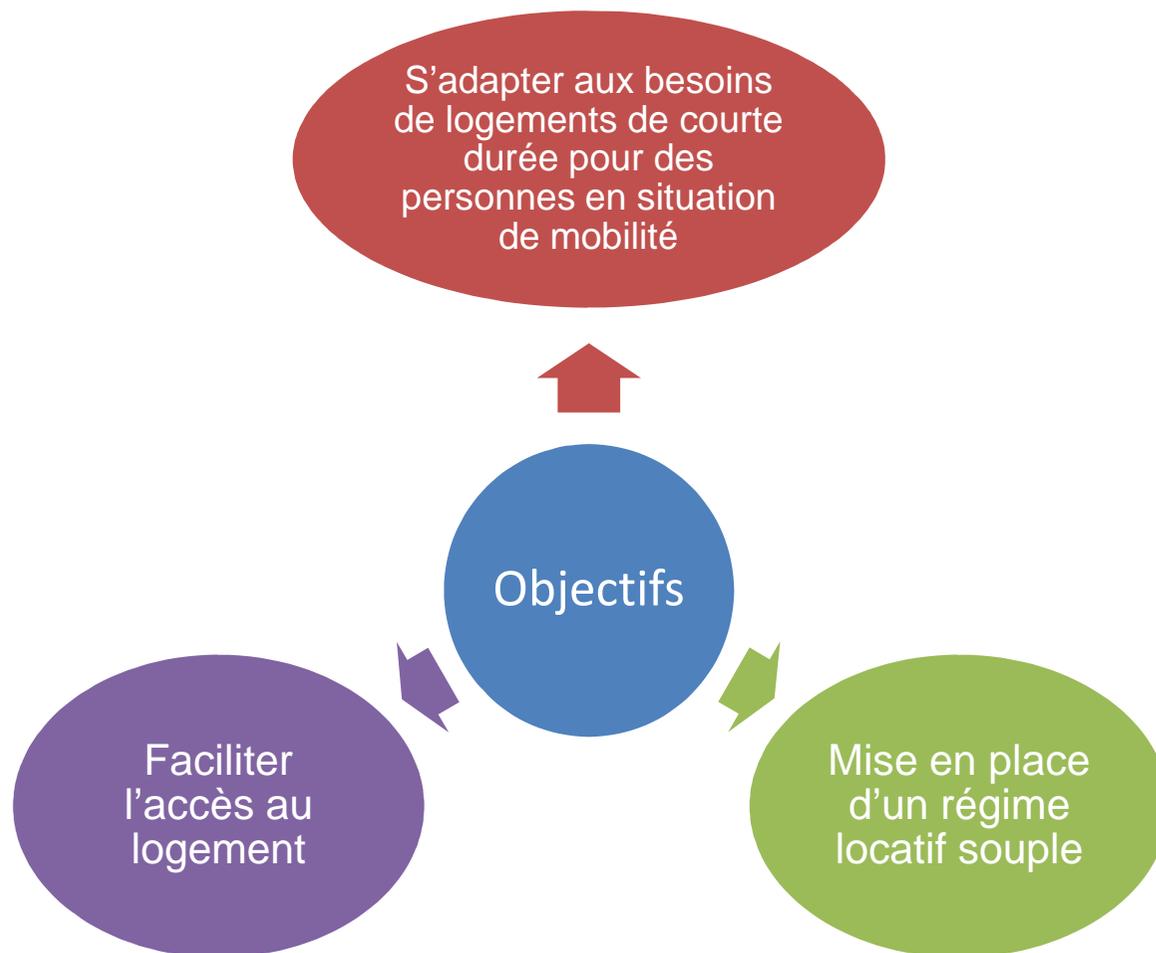
### Critères d'attribution des logements sociaux

- Lisibilité et transparence des critères
- Généralisation du dispositif de cotation

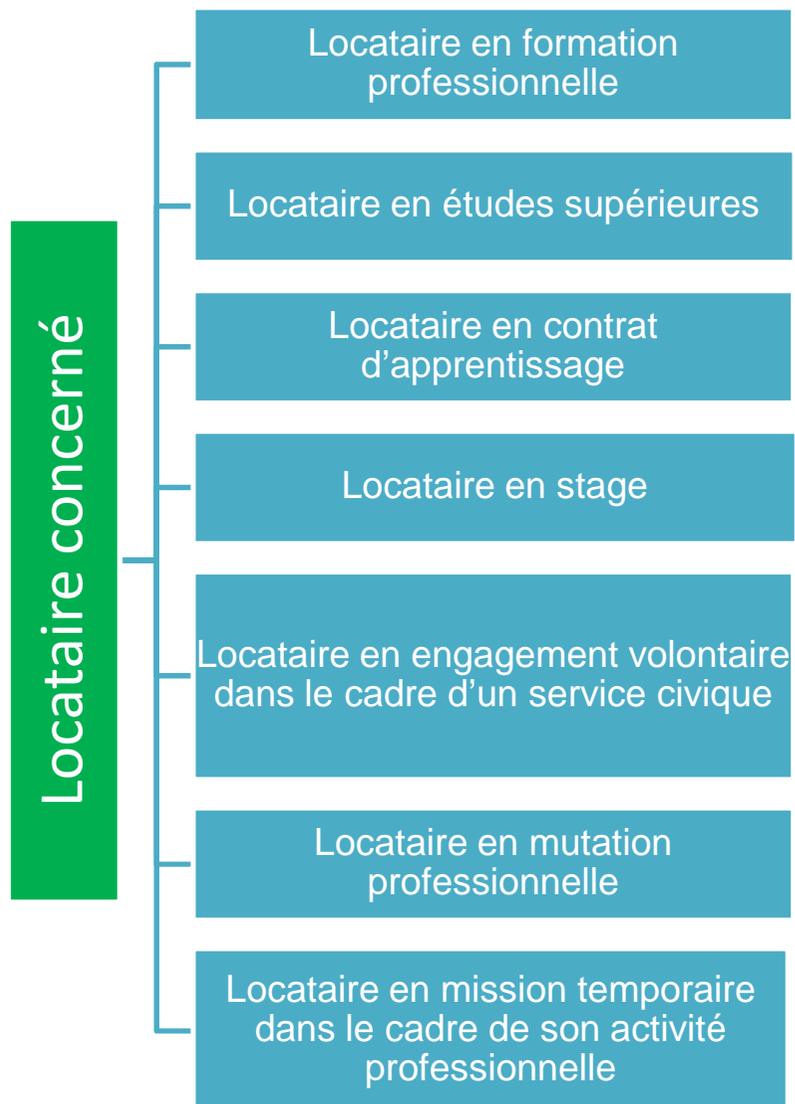
### Qu'est ce que le bail mobilité?

- Nouveau régime de location meublée applicable à la location de sa résidence principale
- Régime dérogatoire au régime existant de la loi du 6 juillet 1989 (locations en résidence principale, en vide et meublé).
- Intégré dans la loi du 6 juillet 1989, titre Ier *ter* : « Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés loués avec un bail mobilité »

## Pourquoi?



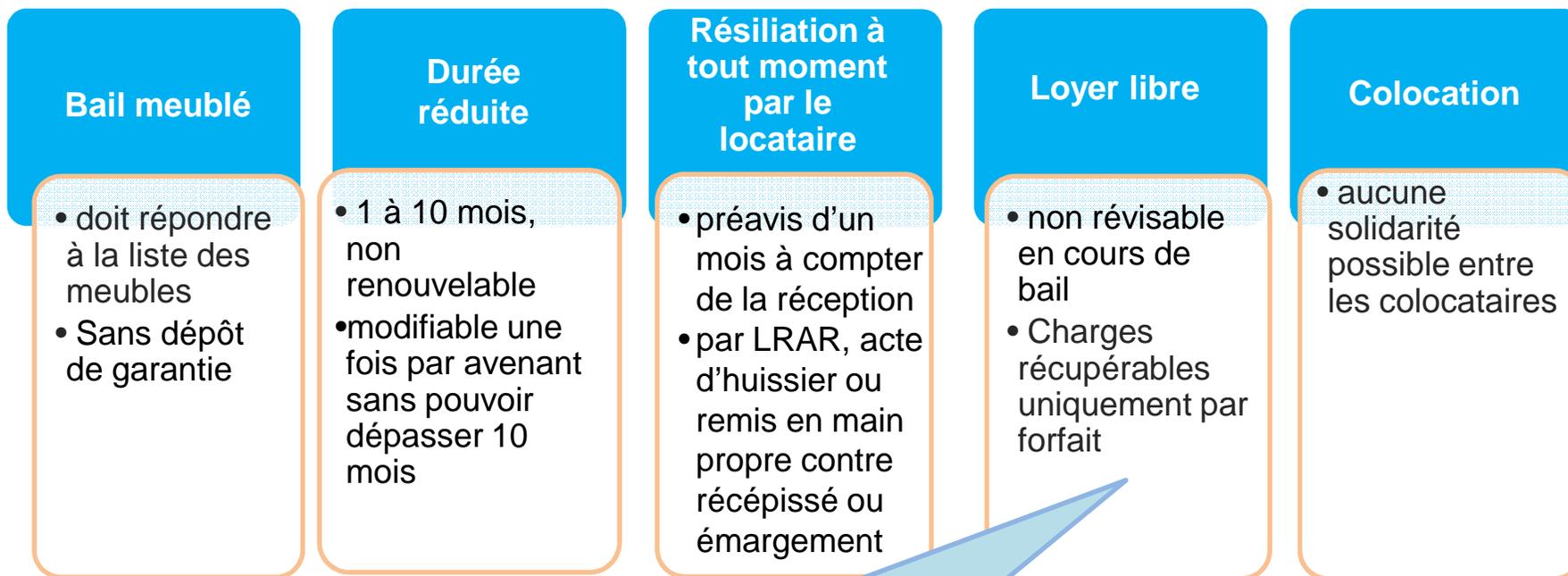
## Pour qui?



Situation à la date de prise d'effet du bail

La mention de ce motif doit figurer au bail

## Le régime particulier du bail mobilité



- Forfait versé simultanément au loyer,
- Montant et la périodicité définis au bail
- Aucune régularisation possible
- Montant du forfait ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges du précédent locataire.

### L'application du régime général des baux d'habitation au bail mobilité

Contrat écrit	Obligations du bailleur	Obligations du locataire	Quittance	Cautionnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mentions légales (art.3 loi 6/7/1989)</li> <li>• dossier de diagnostic technique (DPE, ERP et si nécessaire plomb, gaz et électricité)</li> <li>• Etat des lieux (art. 3-2 Loi 6/7/1989)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Article 6 loi du 6/7/1989</li> <li>• Logement décent</li> <li>• Entretien</li> <li>• Délivrance en bon état d'usage et de réparation</li> <li>• Assurer la jouissance paisible</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Article 7 loi du 6/7/1989</li> <li>• Paiement</li> <li>• Usage paisible</li> <li>• Entretien et dégradations</li> <li>• Laisser exécuter es travaux nécessaires</li> <li>• Assurance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• transmission gratuite</li> <li>• À la demande du locataire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 22-1 Loi 6/7/1989</li> <li>• Ne peut être demandé si assurance Loyers impayés souscrite</li> <li>• <i>Mention manuscrite pour la caution personne physique (?)</i></li> </ul>

## **Le développement du nombre des Observatoires Locaux des Loyers (OLL)**

- Rôle de ces OLL :
  - recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée
  - mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.
- Volonté d'accroître le nombre des observatoires locaux des loyers dans les communes situées en zone tendue délimitée par le décret du 10 mai 2013 relatif à la taxe sur les logements vacants.
- Dans ces zones, la création d'un OLL est obligatoire, indépendamment de l'encadrement des loyers.

## Une nouvelle obligation d'information pour les bailleurs

- Obligation de communiquer à l'OLL :
  - des informations relatives au logement et au contrat de location. »
  - pour tout bailleur qui possède une part significative des locaux constituant le parc de référence de l'observatoire local des loyers
- Seront définis par décret:
  - La nature de ces informations,
  - les conditions dans lesquelles elles sont transmises
  - et le nombre de logements correspondant à une part significative du parc de référence

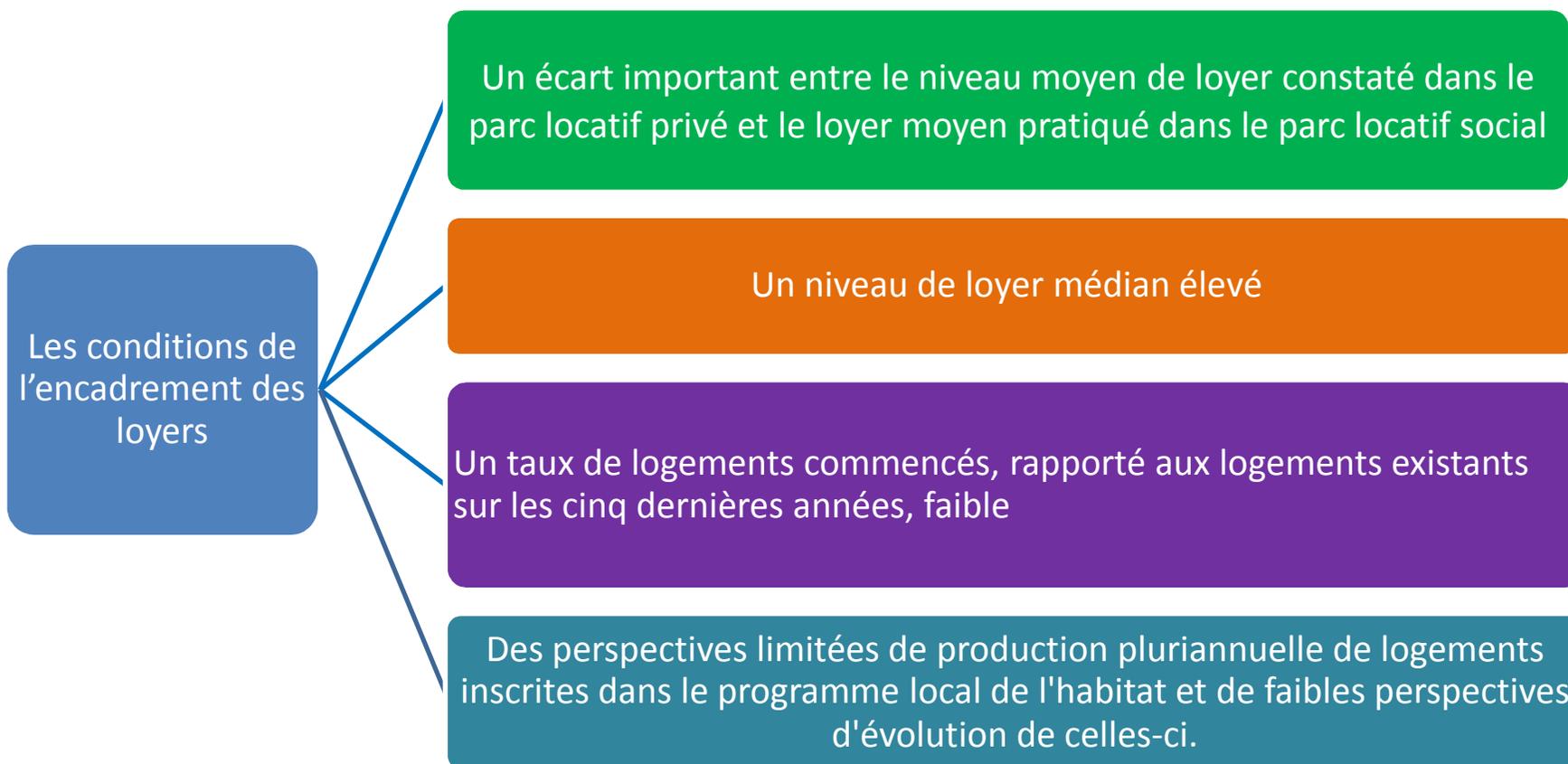
### Parc de référence :

- Ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation,
- à l'exception de ceux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux

### La mise en place provisoire de l'encadrement des loyers

- A titre expérimental pour 5 ans à compter de la publication de la loi
- Dans les communes situées en zone tendue déterminées par le décret du 10 mai 2013 relatif à la taxe sur les logements vacants
  
- A la demande :
  - ✓ Des EPCI compétents en matière d'habitat,
  - ✓ De la commune de Paris,
  - ✓ Des EPT métropole du Grand Paris,
  - ✓ La métropole de Lyon,
  - ✓ La métropole d'Aix-Marseille-Provence,
  
- Doit être demandée dans les deux ans qui suivent la publication de la loi
  
- Le périmètre d'application du dispositif dans la commune demandeuse sera déterminé par un décret

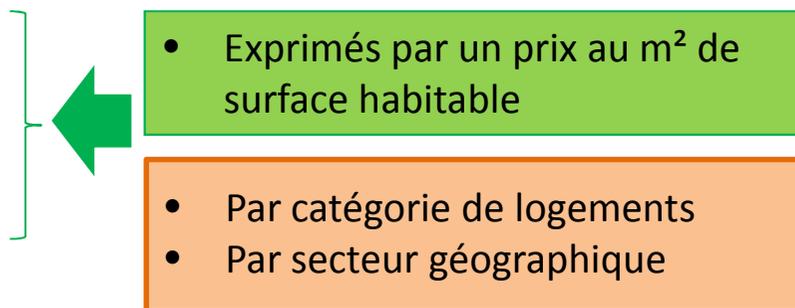
## L'encadrement des loyers (article 49 du projet de loi)



## La procédure d'encadrement des loyers

➤ Fixation par arrêté préfectoral chaque année :

- D'un loyer de référence
- D'un loyer de référence majoré
- D'un loyer de référence minoré



Déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constaté par l'observatoire local des loyers.

➤ Loyer de référence ?



Loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'OLL selon les catégories de logements et les secteurs géographiques

➤ Loyers de référence majoré ?



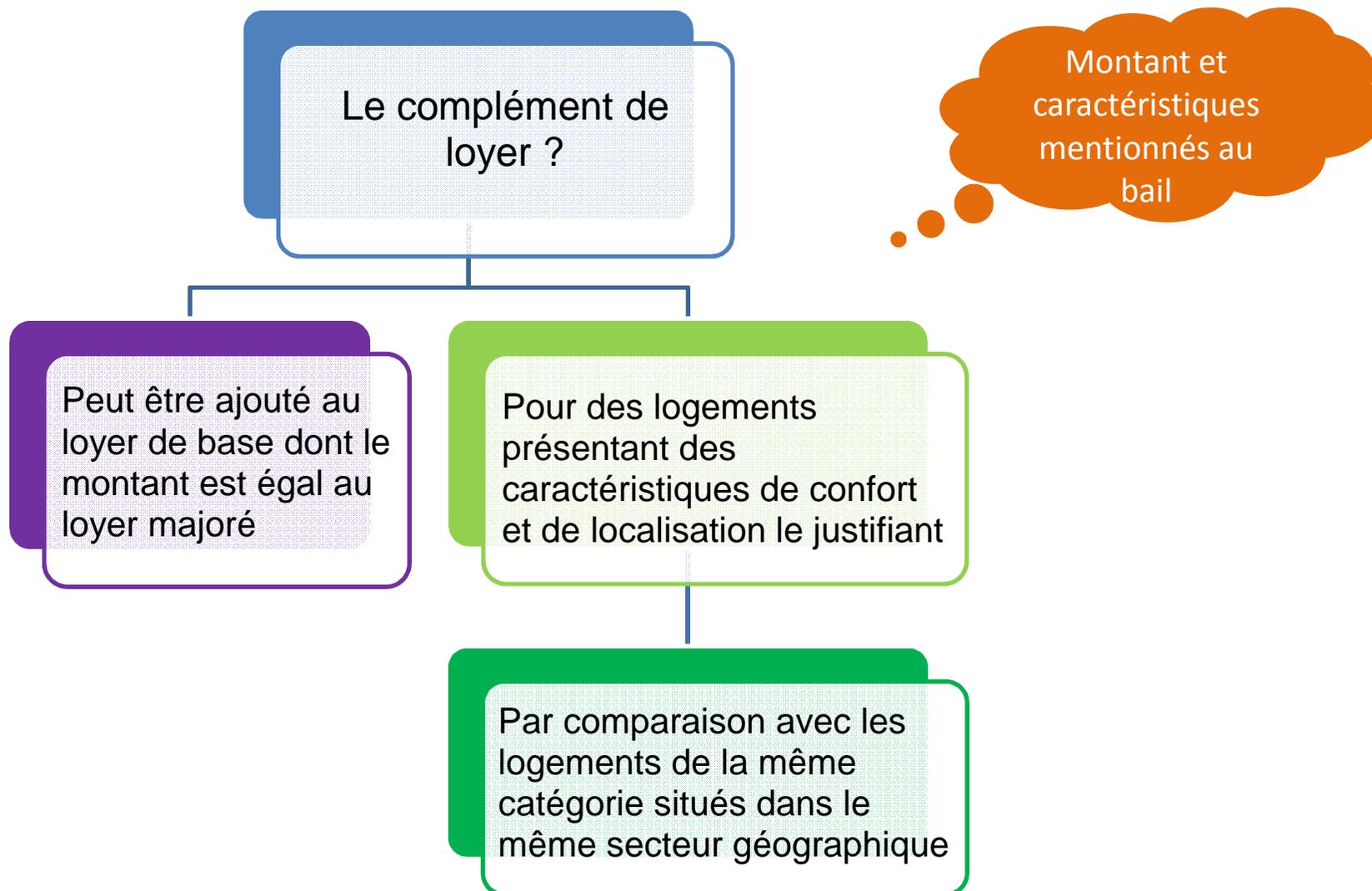
Loyer de référence augmenté de 20%

➤ Loyer de référence minoré ?

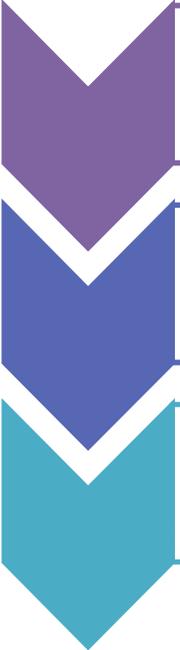


Loyer de référence diminué de 30%

## L'encadrement des loyers (article 49 du projet de loi)



### A quels baux s'appliquent cet encadrement des loyers ?



- Aux baux d'habitation vide (Loi 6/07/1989)

- Aux baux d'habitation meublée (Loi 6/07/1989)

- Aux baux mobilité (Loi 6/07/1989)

Loyers de référence pour les baux meublés et mobilité =  
loyers de référence + majoration unitaire par m<sup>2</sup>

## La création de sanctions en cas de non respect du dispositif d'encadrement des loyers

Sanctions



Mise en demeure de mettre en conformité le bail et restituer le trop-perçu dans un délai de deux mois.



A défaut :

- amende max. de 5000 euros pour un bailleur personne physique  
et max. de 15 000 euros pour un bailleur personne morale

Prononcées par le préfet après que le bailleur ait été convié à présenter ses observations

### Les apports du projet de loi ELAN

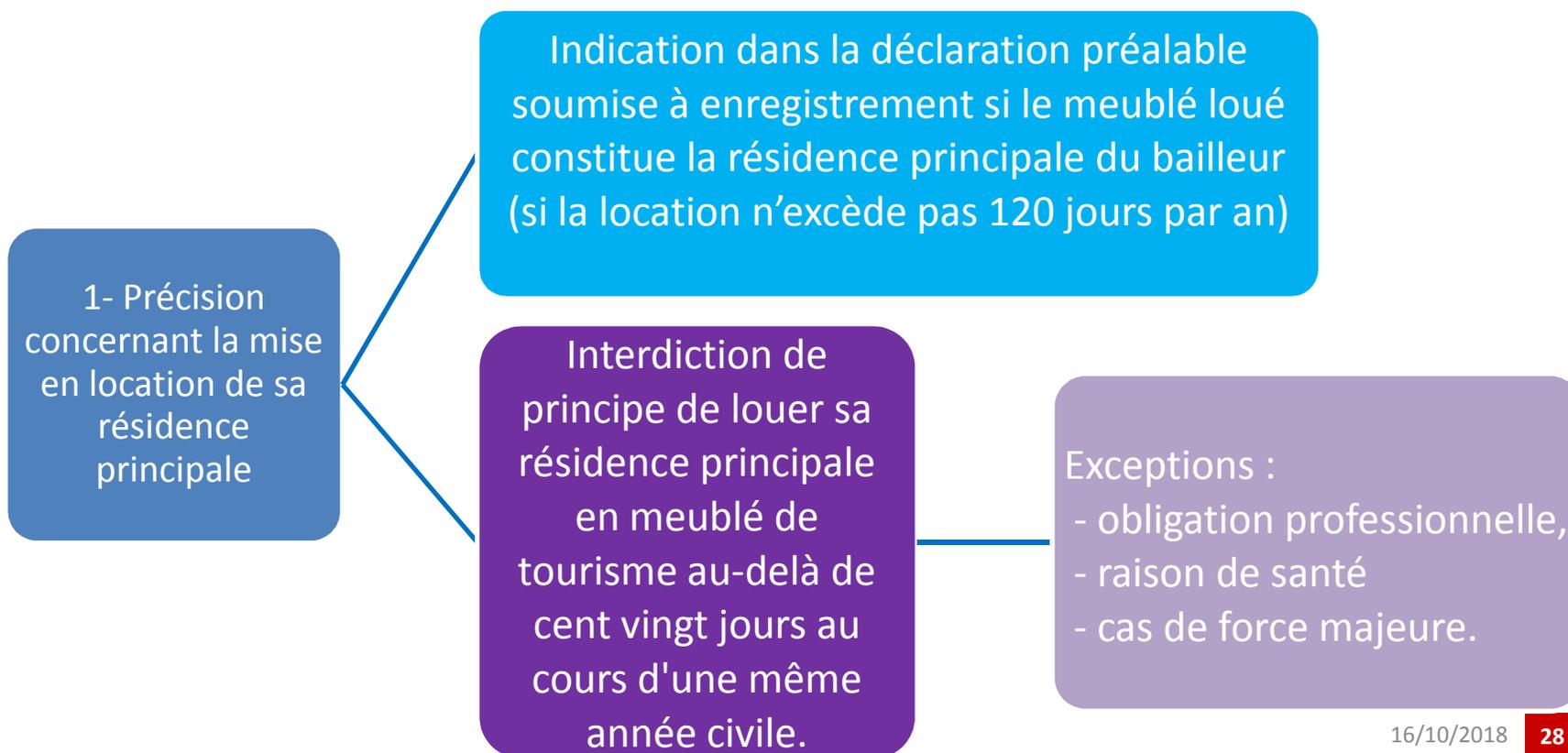
- **Rappel de la définition d'une location saisonnière :**

« *Les meublés de tourisme sont :*

- *des villas, appartements ou studios meublés,*
- *à l'usage exclusif du locataire,*
- *offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile*
- *et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ».*

## Les apports du projet de loi ELAN

- **Précisions apportées à la procédure d'enregistrement et télédéclaration**
  - Procédure mise en place dans certaines communes de plus de 200 000 habitants (Paris; Nice; Bordeaux ...) (loi 07/10/2016 pour une république numérique et décret du 28 avril 2017)



## Les locations touristiques (article 51 du projet de loi)

### 2- Mise en place d'une procédure de contrôle

La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué.

Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration

### 3- Alourdissement des sanctions

En cas de défaut d'enregistrement :  
amende d'un montant maximum de 5 000 euros

En cas de location de sa résidence principale plus de 120 jours par an  
Ou en cas de défaut de transmission du nombre de nuitées :  
amende d'un montant maximum de 10 000 euros

Amendes prononcées par le président du TGI, en référé.

Le produit de l'amende est versé à la commune.

Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme.

### 4- Obligations des intermédiaires et des plateformes de locations touristiques

Obligation de transmission du nombre de jours de mise en location du meublé par son intermédiaire, à la demande de la commune. Transmission de ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration

Cette demande peut intervenir jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location

La fréquence et les modalités techniques de transmission des informations seront définies par décret.

En cas de non respect de ces obligations, alourdissement des sanctions pour ces intermédiaires de la location :

amende d'un montant maximum de 50 000 euros par meublé de tourisme objet du manquement

### 4- Obligations des intermédiaires et des plateformes de locations touristiques

Interdiction d'offrir à la location un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale du loueur lorsque l'intermédiaire a connaissance que ce meublé a été loué, par son intermédiaire, plus de cent vingt jours au cours d'une même année civile.

En cas de non respect de ces obligations, alourdissement des sanctions pour ces intermédiaires de la location :  
amende d'un montant maximum de 50 000 euros par annonce faisant l'objet du manquement

Amendes prononcées par le président du TGI, en référé.

Le produit de l'amende est versé à la commune.

Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme.

### L'instauration de contrôles par le service du logement

Les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement sont habilités à :

- rechercher et à constater
- tout manquement à l'ensemble de ces obligations
- ainsi qu'à celle d'indiquer le numéro de la déclaration sur une offre de location
- sur le territoire relevant du service municipal ou départemental du logement.

➡ Ils sont habilités à se faire présenter toute déclaration par les bailleurs et les intermédiaires à la location.

- Pour les baux d'habitation, vide ou meublé, résidence principale du locataire soumis à la loi 6/07/1989, possibilité de principe de communiquer par voie dématérialisée:
  - les extraits du règlements de copropriété
  - Et le dossier de diagnostics techniques



sauf opposition  
explicite de  
l'une des  
parties au  
contrat

Certaines questions posées par les participants renvoient à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie qui dépasse le cadre de ces réunions. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez le service de renseignements téléphoniques de Territoires Conseils :

- par téléphone au 0970 808 809 ☐
- par mail sur le site Internet [www.caissedesdepotsdesterritoires.fr](http://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr) en cliquant sur APPUI JURIDIQUE ou TÉLÉPHONE. Vous y trouverez également une rubrique «Questions-réponses ».

Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, ce service est accessible gratuitement à toutes les intercommunalités, quels que soient leur taille et leur type, ainsi qu'aux communes de moins de 10 000 habitants.