



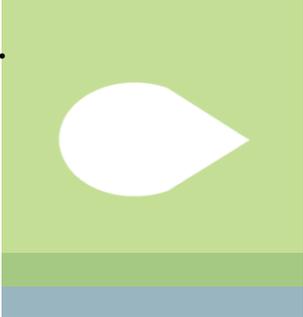
Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique - ELAN

20 nov. 2018

Céline CHABOT

Conseiller juridique Urbanisme, construction, aménagement et foncier

Projet sous réserve de l'adoption de la loi



Loi ELAN en faveur de la production de logements

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LA LOI ELAN

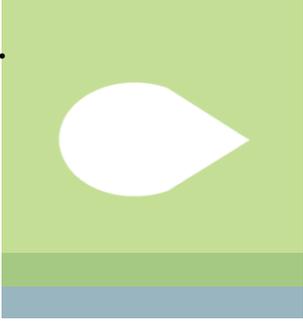
Comment construction plus, mieux et moins cher ?

Quels sont les leviers pour encourager la production de logements ?

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LA LOI ELAN

3 leviers d'actions :

- **Dynamiser les opérations d'aménagement**
 - **Libérer le foncier**
 - **Simplifier l'acte de construire**



DYNAMISER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Création du Projet Partenarial d'Aménagement

↳ Objectif

- Améliorer la production de logements dans une logique de développement du territoire (commerces, équipements, activités).

↳ Mesure : Création d'un nouvel outil spécifique de gouvernance partenariale [Art. 1 ELAN]

- Alternative nouvelle entre outil Etat (via EPA en OIN) ou CT – échelle intercommunale : série d'engagements MAIS aucun détail de projets
- Contrat Etat et EPCI (association possible communes, SPL ou acteur privé)
[AMENDEMENT USH : organismes HLM signataires du PPA]
- Avantages attendus :
 - Cession en bloc et amiable des terrains Etat au profit interco
 - GOU (un levier potentiel)

DYNAMISER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Focus sur le Contrat d'intérêt national des Ardoines – Signature le 9 mars 2017

↳ Inspiration de démarches contractuelles existantes

- Signataires – Partenariat



- Site stratégique – forts enjeux nationaux

- Future gare Ligne 15 Sud – Grand Paris Express (en 2022)

- 2 ZAC, un pôle multimodal, 8100 lgts et 21 000 emplois



Engagement financier complémentaire (+ 58 millions d'euros ville de Vitry/Seine, département 94, Etat)

Réalisations opérationnelles : création voies, espaces et équipements publics (école) et acquisition foncier

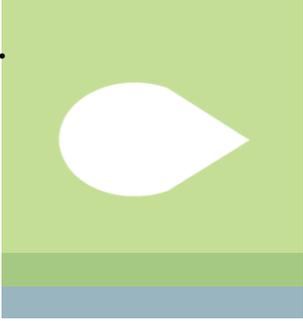


La Zac Seine Gare Vitry (37 ha), un projet qui conforte la vocation économique du secteur, accroît sa mixité tout en ouvrant sur la ville et la Seine.



La Zac Gare Ardoines (49 ha), un quartier tertiaire métropolitain autour du futur pôle multimodal des Ardoines.

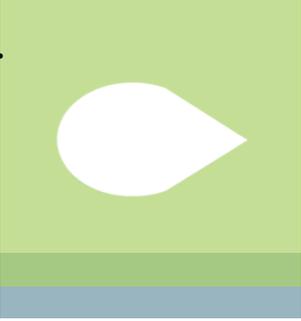
↳ Pourquoi inscription d'un contrat dans la loi ?



DYNAMISER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT Création de la Grande Opération d'Urbanisme (GOU)

↳ **Mesure : Création d'un nouvel outil opérationnel spécifique => la GOU [Art. 1 et 4 ELAN]**

- Il faut un PPA en amont (le contrat)
- Initiative intercommunale : délibération EPCI + avis **conforme** des communes
- Il faut un périmètre et une durée
- Effets juridiques ++++ :
 - Transfert des compétences au profit de l'interco (droit des sols, création ZAC, MOA et gestion des infrastructures)
 - Création GOU peut valoir création ZAD
 - Pour évolution des documents d'urbanisme : PIGOU : procédure intégrée pour mise en compatibilité des documents d'urbanisme et certaines SUP – délais serrés (modèle PIL)
 - Permis d'innover



DYNAMISER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT :

Modernisation OIN : échelle nationale

↳ **Mesure : modernisation de l'Opération d'intérêt national (OIN)**

[Art.3 ELAN]

- Critères définis par la loi définition bienvenue (article L.102-12 CU : liste OIN arrêtée par décret) et dérogations « rassemblées »
- La Défense – Plateau de Saclay
- Recentralisation Etat des opérations d'aménagement

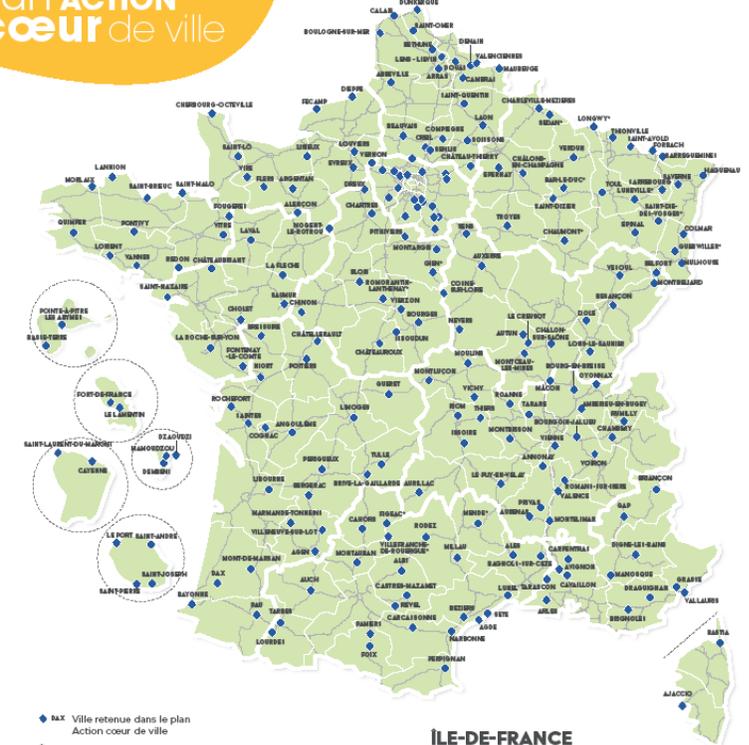
DYNAMISER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT :

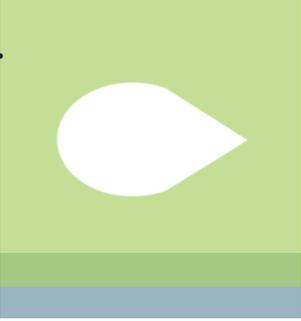
Création ORT : échelle locale

↳ Mesure : création de l'ORT [Art. 157 à 174 ELAN]

- Objectif : revitalisation des centres-villes
- Projet urbain, économique et social : « projet global »
- Articulation Plan « Action Cœur de ville » 222 villes – décembre 2017
- Convention Etat, EPCI et communes et toute personne privée ou publique.
- Périmètre intégrant « nécessairement » un centre-ville

222 villes
bénéficiaires
du plan ACTION
cœur de ville





DYNAMISER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT :

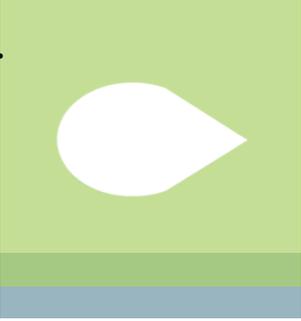
Les leviers d'actions ciblés pour la revitalisation des centres-villes

↳ Objectifs :

Mixité sociale, innovation et développement durable

↳ Champ d'intervention étendu de l'ORT :

- Modernisation du **parc de logements** et des **locaux commerciaux et artisanaux**,
- Modernisation du **tissu urbain** (pour attractivité),
- Lutte contre la **vacance** (logements et commerces),
- Lutte contre **habitat indigne**,
- Réhabilitation de l'immobilier de loisirs,
- Valorisation le patrimoine bâti,
- Réhabiliter les friches urbaines.



DYNAMISER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT :

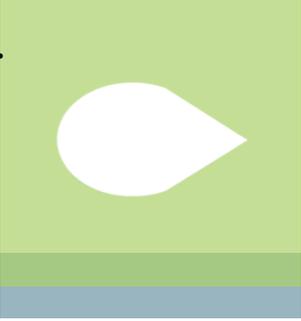
Les leviers d'actions ciblés pour la revitalisation des centres-villes

↳ **Nombreux leviers d'actions dans la Convention d'ORT :**

- Actions en faveur mixité sociale, **adaptation offre de logements**, de services publics et de services santé aux personnes en perte d'autonomie,
- Actions en faveur desserte commerces et locaux artisanaux de centre ville + actions de modernisation et d'animation,
- Actions de création/reconversion commerces en centre ville,
- Faculté **suspension** demandes en CDAC hors périmètre ORT,
- **Services publics** : info. de leurs fermeture et déplacement.

↳ **Effets de la Convention d'ORT:**

- Urbanisme dérogatoire facilitateur + mise à jour documents



DYNAMISER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT : Simplification limitée pour la procédure de ZAC

↘ Allègement à la marge des procédures de ZAC ...

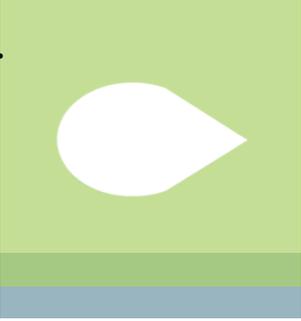
- D'une volonté de moderniser en profondeur de la ZAC (avant projet de loi)
- A un « toilettage » :
 - Exceptions au principe de l'enquête publique : toute la procédure de ZAC (création ET réalisation) – article L.123-1 CU
 - Maire peut exercer SEUL (par délégation du CM) l'ouverture et l'organisation du public par voie électronique : pour alléger le processus d'évaluation environnementale
 - OAP des PLU (depuis loi SRU) : simultanéité élaboration PLU et étape de création de la ZAC => OAP de secteur d'aménagement emportant création ZAC [AMENDEMENT GOUV.]
 - Participation directe aménageur – ZAC à maîtrise foncière partielle [AMENDEMENT GOUV.]
 - Expropriation et date de référence : création ZAC [AMENDEMENT GOUV.]



DYNAMISER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT :

Que retenir ?

- **PPA et GOU** : nouveaux outils partenariaux Etat – collectivités : financements et foncier dans un contrat
- **ORT** : démarche partenariale - véritable projet urbain, économique et social dans sa globalité – dans un contrat



LIBERER LE FONCIER

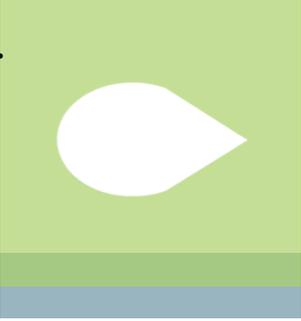
Mécanisme de décote et libération du foncier public

↳ Contexte

- Prolongement de loi Duflot - Mécanisme de décote : logements (yc sociaux) : **75%** de la SP totale du projet.

↳ Deux mesures [Art. 22 ELAN]

- Cession amiable du foncier de l'Etat
 - Si PPA
 - Si opérations d'aménagement article L.300-1 CU
 - Cession en bloc à EPCI ou opérateur désigné au contrat – à l'amiable (**sans mise en concurrence**)
 - Terrains bâtis ou non bâtis du domaine privé
- Cession avec décote
 - abaissement du seuil : 75% => 50 % - décote sur prix **élargie** aux programmes **≥ 50% logements**



LIBERER LE FONCIER

Préemption : un mode d'acquisition des biens aménagés

↳ Mesures d'ajustement :

- Allongement délai d'exercice du DP en GOU et OIN (6 à 10 ans renouvelable une fois) [Art. 1 et 3 ELAN]
- Renouvellement du droit de préemption en ZAD [Art. 14 ELAN]
- DP en vue d'acquérir un terrain pour du relogement d'habitants ou de la relocalisation d'entreprise (dérogation art.L.210-1 – L.300-1) [Art. 25 ELAN]
- Organismes HLM : délégation du DP sur des biens autres que du logement (terrain ou commerce par ex.) [Art. 25 ELAN]

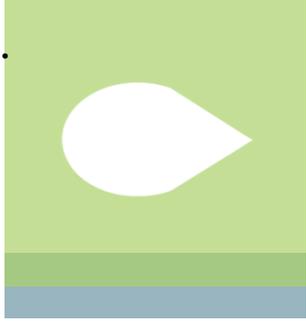
[AMENDEMENT USH : organismes HLM]



LIBERER LE FONCIER :

Que retenir ?

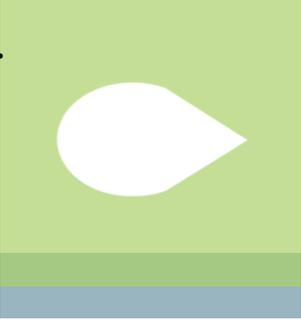
- Mécanisme de décote rénové
- Extension du droit de préemption pour les organismes HLM



SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE : Planification urbaine

↳ Mesures relatives à la planification:

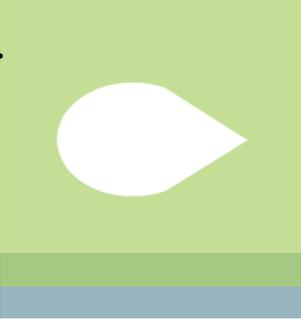
- Durcissement survivance POS caduc : un an à compter annulation contentieuse du PLU [Art. 34 ELAN]
- Lutte contre l'étalement urbain : objectifs gx du CU [Art. 38 ELAN]
- Simplification des documents d'urbanisme : ordonnance 18 mois pour diminuer le nombre de docs opposables aux SCOT, PLU et CC - compatibilité [Art. 46 ELAN]
- Stratégie foncière et contenu des PLH et PLUi-H (notamment une analyse des marchés fonciers dans le diagnostic) [Art. 54 ELAN]
- PLH et PMHH de la MGP : transfert différé de la compétence Habitat à la MGP [Art. 51 ELAN]



SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE : Simplification limitée en matière d'autorisations d'urbanisme

↳ Mesures :

- **ABF [Art. 56 ELAN]** Avis simple (et non plus conforme) pour **opérations de traitement de l'habitat indigne** et projets d'installation antennes relais dans périmètre de site patrimonial remarquable ou aux abords d'un MH
- Liste pièces exigibles pour instruction des demandes d'AU **[Art. 57 ELAN]**
- Dépôt successif de permis **[Art. 58 ELAN]**
- Dématérialisation dépôt de demandes en 2022 **[Art. 62 ELAN]**
- Suppression obligations de stationnement pour les réhabilitations en zones tendues **[Art.158 ELAN]**
- Contrôle des constructions achevées et allongement délai à **6 ans** droit de visite **[Art. 77 ELAN]**



SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE : Des ajustements en matière de procédure de lotissement

↘ **Sur le dossier de permis d'aménager [Art. 2 ELAN]**

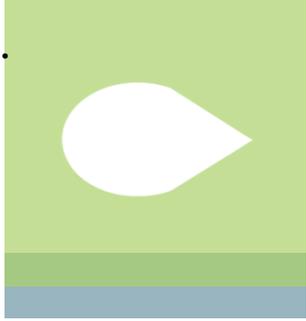
- Lotissement avec permis d'aménager < à 2500 m²
 - Recours architecte
 - Paysagiste-concepteur

↘ **Sur le caractère réglementaire du cahier des charges de lotissement [Art. 47, 48 et 49 ELAN]**

- Confirmation caractère réglementaire

↘ **Sur le délai de rétractation d'un acquéreur de lots en lotissement [Art. 79]**

- 10 jours



SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE :

Transformation de bureaux en logements / Occupation temporaire de locaux vacants

↳ **Objectif**

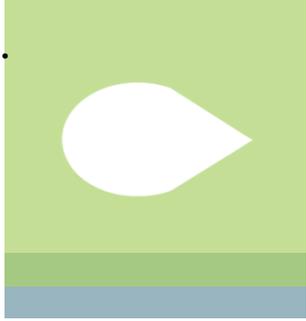
- Réutiliser le bâti disponible à usage de bureaux pour en faire de nouveaux logements en facilitant les transformations
- Idée n'est pas nouvelle ...

↳ **Mesure incitative avec l'instauration d'un nouveau bonus de constructibilité [Art.28 ELAN]**

- **30 %** volume constructible – article L.152-6 CU [AMENDEMENT USH]

↳ **Occupation temporaire locaux vacants [Art.29 ELAN]**

- Hébergement, insertion et accompagnement social

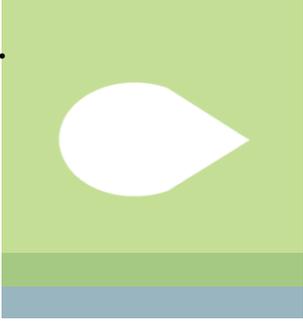


SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE :

Transformation bureaux en logements et création IMH /
sécurisation IGH

↳ **Création de l'Immeuble de Moyenne Hauteur [Art.30 ELAN]**

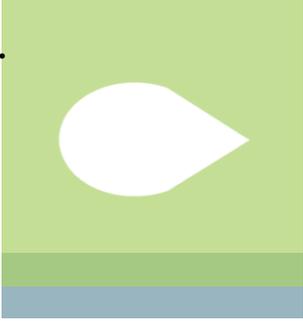
- Pour faciliter la réversibilité bureaux – logements
- En harmoniser les réglementations existantes (incendie) :
 - En bureaux : IGH dès 28 mètres
 - En logements : IGH à partir de 50 mètres
- Immeubles entre 28 mètres et 50 mètres : contenu de la réglementation fixée par décret



SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE : Modernisation de la VEFA

↘ Trois précisions [Art. 75 ELAN]

- Maintien **secteur protégé**.
- **Garanties d'achèvement** : prolongement ord.3 octobre 2013, décret 25 mars 2016 (constat en 3 ex. de l'achèvement des biens secteur protégé) indiquer les modalités de mise en œuvre pour l'acquéreur de la GF.
- Permettre à l'acquéreur de **se réserver**, avec mention dans le contrat préliminaire, la réalisation de certains travaux de finition ou installations d'équipement. En attente décret.



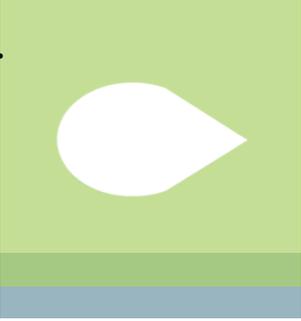
SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE : Assurances

↘ Absence de mesures directes

- Censure du Conseil Constitutionnel : extension de l'assurance obligatoire aux dommages existants avant le démarrage du chantier pour les ouvrages techniquement indivisibles

↘ Incidences indirectes de la loi ELAN [Art.68 ELAN]

- Absence de correction de la jurisprudence en matière de garantie décennale d'un élément d'équipement
- Difficulté pour la VEFI



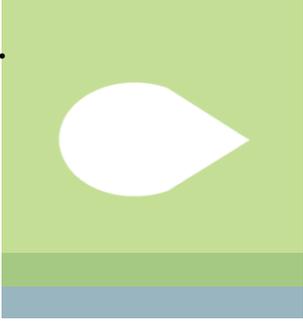
SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE : Etudes géotechniques et acquisitions immobilières

↳ Objectif

- Lutter contre mouvements terrains différentiels des sols suite sècheresse et réhydratation des sols et limiter la sinistralité

↳ Mesure [Art.68 ELAN]

- Obligation de fournir une étude géotechnique préalable lors de la vente d'un terrain :
 - Dans les zones exposés au phénomène de sécheresse et réhydratation des sols
 - Maisons individuelles – immeubles ne comportant pas plus de deux logements
- Vendeur d'un terrain non bâti et maître d'ouvrage :
 - Au stade de la promesse (ou à défaut acte authentique)
 - Tout contrat ayant pour objet la construction ou la MOE



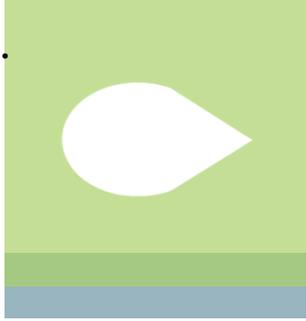
SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE : Des ménagements à la loi LITTORAL

↳ Rappel grands principes :

- Communes soumises à la loi Littoral : extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisés
- Dans les espaces proches du rivage : extension limitée de l'urbanisation
- Dans la bande littorale des 100 mètres : interdiction urbanisation en dehors des espaces urbanisés

↳ Ménagements : [AMENDEMENT PARL.]

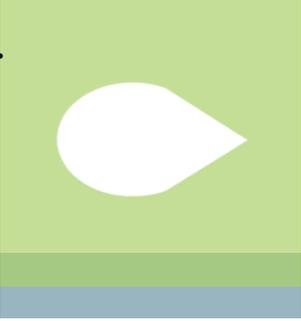
- Aménagements légers – sites remarquables (liste par décret en attente)
- Suppression de la notion de « *hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* »



SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE : Des ajustements à la loi sur les JO

↘ Ajustements [Art. 10, 18, 19, 20 et 61 ELAN]

- Réquisitions préfet
- Organismes HLM du 93 et du 13
- Innovation juridique : permis à « double état »



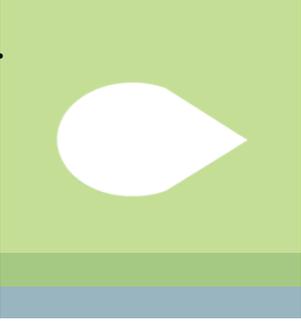
SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE : La loi SRU préservée

↳ Les principes de la loi SRU respectés par le PJJ ELAN [art. L.302-5 CCH / art.55 loi SRU]

- PJJ initial : un seul article relatif à SRU
- Mesure adoptée (pour accompagner la vente HLM) :
 1. Allongement délai de prise en compte de **LS vendus de 5 à 10 ans.**

↳ Des aménagements au dispositif SRU [Art.130, 131, 132 ELAN]

2. Uniformisation des seuils d'application de la loi SRU aux seules communes + de 3 500 habitants, l'exception francilienne n'étant plus justifiée (**1500 hab. dans unité urbaine**)
3. Est complétée la liste des logements sociaux décomptés (logements occupés par un titulaire d'un PSLA (5 ans après levée option), les logements BRS (au 1^{er} janvier 2019)
4. Calendrier de réalisation des obj. SRU pour les nouvelles communes entrantes
5. Expérimentation SRU concernant mutualisation des obligations de construction de logements sociaux prévues par la loi SRU au sein des intercommunalités : mise en place d'un contrat interco.



SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE : L'amélioration du contentieux, nouvelle réforme ...

↘ Etat des lieux

- 2% des PC – Retard, coût portage et surtout impossibilité de signer une quelconque promesse de vente
- Toutefois, depuis 1992, on parle du sujet du contentieux ...
 1. Rapport Labetoulle I de 1992 : volonté de sécurisation
 2. Rapport Pelletier de 2005 : intégration dans le code
 3. Rapport Labetoulle II de 2013 : ordonnance de juillet 2013
 4. Rapport Maugué de 2018 qui est sorti le 11 janvier dernier : 23 mesures.

SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE : L'amélioration du contentieux, nouvelle réforme ...

Rappel du dispositif existant

Régularisation PC en cours d'instance :

- Juge **PEUT** ord. l'annul. partielle ou un sursis à statuer

Cristallisation des moyens :

- Faculté pour le juge

Délais de jugement :

- Non réglementé.

Référé suspension :

- Condition d'urgence présumée « *remplie* » art.L.600-3 CU

Intérêt à agir : art.L600-1-2 CU

- REP contre un PC, PD ou PA « *si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'il détient ou occupe* »

Recours abusif :

- Demande reconventionnelle en DI :
- ✓ Si droit à recours « *mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant* »
- ✓ Si préjudice causé au bénéficiaire du permis est « *excessif* »

Mesures PJJ ELAN – article 80

Régularisation PC en cours d'instance :

- Juge **DOIT MOTIVER SON REFUS** ord. l'annul. partielle ou un sursis à statuer

Cristallisation des moyens :

- Automatique au bout de deux mois

[Décret du 17 juillet 2018 – appl. 1^{er} oct.2018]

Délai de jugement :

- 10 mois (zones tendues)

[Décret du 17 juillet 2018 – appl. 1^{er} oct.2018]

Référé suspension:

- Encadrer le référé suspension pendant le délai de cristallisation de 2 mois
- Condition d'urgence présumée « *remplie satisfaite* »

Intérêt à agir : art.L600-1-2 CU

- REP contre AU « *si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'il détient ou occupe* » => Élargissement à la DP
- Dans délai de cristallisation

Recours abusif :

- Demande reconventionnelle en DI si préjudice « *excessif* »
- ✓ Si droit à recours « *mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes traduisent un comportement abusif de la part du requérant* »
- ✓ Si un préjudice causé au bénéficiaire du permis sans devoir être excessif



SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE:

Que retenir ?

- Dispositions importantes:
 - Instruction des permis facilitée
 - ABF : avis simple – opérations contre habitat indigne
 - Transformation bureaux en logements facilitée pour sécurité incendie

- Dispositions spécifiques zones tendues :
 - Contentieux : suppression appel et délai de jugement
 - Allongement du délai de contrôle à 6 ans

- Dispositions sectorielles :
 - JO et littoral
 - SRU et seuil de 1500 hab. recalé sur l'unité urbaine francilienne



CONTACT USH

Urbanisme, construction, aménagement, foncier



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Céline CHABOT

Conseiller juridique Urbanisme, construction et aménagement

Direction juridique et fiscale

UNION NATIONALE DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES HLM

14, rue Lord-Byron • 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 60 • ush-djef@union-habitat.org

www.union-habitat.org • twitter : [@UnionHlm](https://twitter.com/UnionHlm)