



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

AURA Hlm 8 nov. 2018

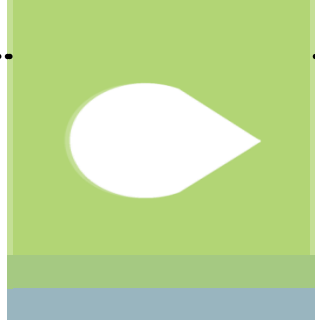
Pascal GAREAU

Directeur juridique et fiscal - **USH**

AURA Hlm 8 nov. 2018

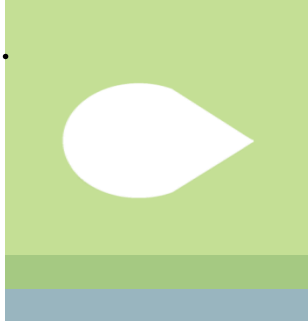
ELAN : APERÇU EN 3 THÉMATIQUES

- **LA PRODUCTION DE LOGEMENTS/ SERVICES**
- **LA GESTION LOCATIVE**
- **LA VENTE HLM**



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE SERVICES

POINTS SIGNIFICATIFS DE LA LOI



↘ **Produire plus de foncier constructible**

➤ **avec le Projet Partenarial d'Aménagement PPA**

contrat Etat + acteurs locaux : Métropole de Lyon / EPCI / communes / MGP EPT Paris

- **Intégration de démarches contractuelles existantes :**
 - contrats d'intérêt national (Vitry-s/Seine, Les Ardoines 300 ha)
 - protocoles conclus entre Etat et des EPA
- **Avantages attendus**
 - débloquer des grandes opérations d'aménagement
 - faire participer l'Etat par l'apport de foncier décoté



Effets du Projet Partenarial d'Aménagement

- **Céder foncier Etat à l'interco ou à l'opérateur désigné au PPA**
 - en bloc et à l'amiable, **sans mise en concurrence**
 - terrains bâtis ou non bâtis du domaine privé
 - décote sur prix élargie aux programmes **≥ 50% logements** 75% act.
- **Concentrer les outils d'aménagement au niveau interco**
 - **transfert interco** droit des sols, création ZAC, équipements publics
 - délais resserrés de mise en compatibilité documents urbanisme
- **Faculté création Grande Opération d'Urbanisme GOU**
 - engagement conjoint Etat, Collec. + avis conforme communes

↳ **Accessibilité : plus de liberté dans la conception prise en compte des besoins futurs**

- **20 % au moins de logements accessibles**
- **Autres logements devront être évolutifs / réversibles
avec des travaux devant être « simples »**

Décret d'application attendu

↘ Réduire les délais de construction

- libre recours à la **conception-réalisation** pérennisé pour le LLS avant ELAN : jusqu'à fin 2018 15% des opérations LS
- exonération de la procédure de **concours**
- acquisition en VEFA auprès de **SCCV** : durée portée de 5 à 10 ans
- encadrement des **recours** contre les permis de construire

↘ **Revitaliser les villes moyennes**

➤ « **Opérations de revitalisation des territoires** » **ORT**

- Projet urbain, économique, social : **doit inclure un centre-ville**
moderniser parc logements + commerces
- 222 villes éligibles « Action Cœur de ville » lancé par GVT fin 2017
- **Contrat conclu entre Etat / EP intéressés / EPCI-communes**
+ opérateurs + toute personne apportant un soutien
→ **organismes HLM concernés peuvent être signataires**



« Opérations de revitalisation des territoires » ORT

- revalorisation de friches urbaines, reconversion des sites industriels, commerciaux, militaires
→ **urbanisme dérogatoire facilitateur + mise à jour documents**

ORT : champ plus large qu' OPAH

- dispositifs d'intervention immobilière et foncière pour revaloriser les îlots d'habitat vacant /dégradé/abandonné
- acquisitions, travaux, portage de lots de copropriété
- actions pour la performance énergétique



« Opérations de revitalisation des territoires » ORT

- plan de **relogement** avec accompagnement social
- projet social : actions en faveur mixité sociale, **adaptation offre de logements**, de services publics et de services santé aux personnes en perte d'autonomie
- action 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** : contrôle de leurs fermeture et déplacement

Produire plus c'est aussi

↘ Elargir l'offre de services des organismes Hlm

- vers les collectivités territoriales et leurs groupements**
- vers les locataires, accédants et habitants**

↘ **Elargir l'offre de services des organismes Hlm**

- **Faculté de réaliser **toute opération de construction ou d'aménagement** pour le compte de collectivités territoriales et dans leur champ de compétences :**
 - collectivités de rattachement pour les OPH
 - collectivités actionnaires pour les sociétés Hlm
- **Faculté de réaliser des **études d'ingénierie urbaine** pour le compte des collectivités territoriales / leurs groupements**
NB : activité à réaliser soit par filiale soit avec comptabilité distinguant son résultat avec celui des activités propres au SIEG

↳ **Elargir l'offre de services des organismes Hlm**

- **Exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire OFS**
- **Construire, acquérir, vendre, donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général**
 - **pouvoir construire pour vendre, sans l'exploiter**
 - **même si non accessoires aux logements sociaux**

NB : activité à réaliser soit par filiale soit avec comptabilité distinguant son résultat avec celui des activités propres au SIEG

↳ **Elargir l'offre de services des organismes Hlm**

- **Fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches en faveur des locataires personnes âgées, handicapées ou victimes de violences conjugales**

NB : - activité devant répondre à des besoins non satisfaits ou insuffisamment satisfaits par le marché,

- activité à réaliser soit par filiale soit avec comptabilité distinguant son résultat avec celui des activités propres au SIEG

↳ **Elargir l'offre de services des organismes Hlm**

- **Dans le cadre d'une convention avec l'Etat, fournir tous services à caractère social direct pour les habitants**

- exemples : accompagnement numérique personnalisé, autopartage, recyclage, enlèvement encombrants, ...

NB : activité devant répondre à des besoins non satisfaits ou partiellement dans les conditions normales du marché

↘ **Elargir l'offre de services des organismes Hlm**

- **Intervenir en conseil de financement pour le compte des accédants à la propriété**

= intermédiaire en opération de banque et en services de paiement

→ propose ou aide à la conclusion de ces opérations ou à effectuer tous travaux et conseils préparatoires à leur réalisation

NB : locataires acquéreurs de leur logement non visés

↳ **Expérimentation sur le dispositif loi SRU**

- **Transférer les obligations de production de LS aux EPCI**

sous plusieurs conditions :

- EPCI compétent sur PLU et dispose d'un PLH
- conclusion d'un contrat intercommunal de mixité sociale qui fixe les modalités de substitution, calé sur une période triennale au moins

- **EPCI assume toutes les obligations y compris financières**
- **Chaque partie peut résilier le contrat en cours de période**

LA GESTION LOCATIVE

POINTS SIGNIFICATIFS DE LA LOI

↘ **Conclusion des nouvelles CUS**

- **Nouveau calendrier**
 - **projet à transmettre préfet avant le 1^{er} juillet 2019**
 - **signature avant fin 2019 pour effet au 1^{er} juillet 2019**
- **Si projet de « rapprochement » avec un ou plusieurs organismes**
 - **prolongation possible d'un an pour remise du projet**
 - **avenant à signer pour proroger la convention 1**

↘ Contenu des nouvelles CUS

- **intégrer le plan de mise en vente des logements**
 - consultation de la commune qui peut empêcher la vente si objectifs SRU non atteints ou si la cession l'en empêche
- **intégrer des engagements de partenariat avec les SIAO**

Pour les groupes d'organismes de LS constitués :

- **prise en compte du cadre stratégique **patrimonial** et du cadre stratégique d'**utilité sociale** communs aux membres du groupe**

↘ **Examen triennal de l'occupation des logements**

- **à compter du 1^{er} janvier 2019**
 - **baux signés plus de 3 ans avant le 1^{er} janvier 2019**
- **dans les zones tendues**
- **pour locataires dans l'une de ces situations :**
 - **sur-occupation, sous-occupation**
 - **logement adapté mais quitté par l'occupant handicapé**
 - **handicap / perte autonomie nécessitant un logement adapté**
 - **dépassement plafond de ressources**

↳ **Examen triennal de l'occupation des logements**

➤ **Quelles sont les modalités ?**

- **baillieur transmet à la commission les dossiers locataires visés**
- **commission définit les caractéristiques d'un logement adapté**
- **commission peut conseiller l'accèsion sociale**
- **sur la base de l'avis, le baillieur examine avec locataire les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel**

↳ **Commission d'attribution ad hoc dans les QPV**

- créée par la loi EC pour désigner les candidats à l'attribution,
→ désormais : ne se réunira désormais qu'à la demande du maire

↳ **Commission de coordination**

- devant être mise en place par la convention intercommunale d'attribution et présidée par le président de l'EPCI
- pouvait donner un avis quant à l'opportunité d'une attribution
→ désormais : pourra examiner certains dossiers avec un avis sur l'opportunité de présenter le dossier en CAL

- ↘ **Objectif d'attribution 25% plus pauvres hors QPV**
 - niveau ressources fixé par arrêté ministre et non plus préfet
 - suppression pouvoir de conférence interco d'abaisser le taux

- ↘ **Objectif 50 % candidats \geq 1^{er} quartile en QPV**
 - taux directement fixé par la loi : ne relève plus des orientations de la conférence intercommunale du logement

- ↘ **Droits de réservation en QPV**
 - si échec attribution : logement mis à disposition du maire pour désigner un autre candidat, hors 1^{er} quartile

↘ **Gestion en flux des réservations**

- **applicable aux conventions signées après loi ELAN**
- **mise en conformité des conventions actuelles qui sont partiellement en flux annuel : dans un délai de 3 ans loi ELAN et selon modalités fixées par décret**

↘ **Cotation obligatoire de la demande**

- **dispositif dans le plan partenarial de gestion de la demande**
- **EPCI dotés de PLH ou compétence habitat + QPV / Paris /EPT**
- **effectif après décret et au plus tard 31 déc. 2021**

↳ **Expérimentation d'une nouvelle politique de loyers**

➤ **Ordonnance dans les 6 mois de la loi ELAN**

- permettant aux organismes Hlm et SEM sa mise en œuvre

2 objectifs :

- **mieux prendre en compte la capacité financière des ménages qui entrent dans le parc social**
- **adapter le mode de calcul du SLS afin de renforcer la prise en compte des capacités financières des locataires**

LA VENTE HLM

POINTS SIGNIFICATIFS DE LA LOI

↘ **Effets RLS : démultiplication attendue des ventes**

- **de 8000 /an = arbitrage patrimonial + ressources complémentaires**
à 40 000 / an = maintien des capacités d'investissement et
intégration au modèle de production

Réponse loi ELAN :

- **simplification des procédures de vente**
- **industrialisation avec acteurs spécialisés que sont les sociétés de vente, nouveaux organismes Hlm**

↳ **Simplification des procédures de vente**

- **La signature de la CUS vaut autorisation de vente**
 - **pour logements dans plan de mise en vente de la CUS**
 - **avec consultation de la commune et financeurs / garants**
 - **et faculté blocage par commune si taux SRU non atteint**
- **Libre fixation du prix : ni avis domaines ni avis maire**
avec adaptation des clauses anti-spéculatives

↘ **Simplification des procédures de vente**

- **Hors CUS** → **procédure actuelle autorisation ponctuelle**
- **Entre organismes Hlm / SEM / MOI / OFS**
 - **simple déclaration préfet + maire**
 - **fixation libre du prix**
 - **mais si vente \geq 30% du parc locatif \Rightarrow accord préfet**
- **Logements intermédiaires** → **simple notification au préfet**
= vente de parkings, locaux commerciaux

↳ **Clause de rachat imposée**

- **jusqu'à présent imposée pour l'accession dans le neuf**
- **devient obligatoire pour la vente Hlm aux personnes physiques si ressources sous plafond accession** (PLI + 11%)
- **rachat peut être demandé par accédant pendant 10 ans**
- **cas limitatifs : perte emploi, rupture familiale, raisons santé**

Décret d'application

↘ Règles allégées pour les acquéreurs

- **1 logement social maxi / même acquéreur - vacant ou occupé**

sauf si 1^{er} logement revendu, et en cas de :

- **mobilité professionnelle \Rightarrow + 70 km lieu travail / logement**
- **logement devenu inadapté à la taille ménage**
- **séparation du ménage**

↘ **Mais occupation 2 ans pour locataire acquéreur**

↘ Règles allégées pour les acquéreurs

- **Faculté locataire demander l'acquisition par un descendant ou ascendant qui pourront désormais acquérir conjointement avec : leur conjoint / partenaire pacsé / concubin, si ressources \leq PLS**
- **Logements PLS occupés et construits ou acquis + 15 ans :**
 - **peuvent être vendus à personnes morales de droit privé**
 - **bail et convention APL poursuivis jusqu'au départ locataire**

↘ Règles allégées pour les logements vacants

- **Ordre de priorité actualisé des acquéreurs :**
ex. **tous les locataires des bailleurs sociaux du département**
- **Mais condition plafond ressources accession à la propriété y compris pour les prioritaires locataires et gardiens**
- **Logements PLS vacants et construits ou acquis + 15 ans :**
 - **peuvent être cédés aux personnes prioritaires**
 - et à défaut : à toute personne morale de droit privé**

↘ **Affectation du produit de vente / zones loi SRU**

- **Communes n'ayant pas atteint le taux :**
 - **au moins 50% produit ventes affecté à construction LS ou A-A conventionnées ou rénovation**
 - **sur territoire commune ou EPCI si accord commune + préfet**
 - **obligation peut être remplie par autre membre du groupe OLS**

CUS mentionne cette obligation + contrôle préfet

Exceptions : vente entre organismes/SEM, vente par sté de vente

↘ **Logement social SRU : 10 ans après la vente**

↘ Industrialisation par les sociétés de vente

- **Qui peut en être associé ?**
OPH et stés Hlm, SEM agréées, AL Services, CDC
- **Forme ? Sté anonyme ou sté anonyme coopérative agréée**
- **Objet social ? Acquérir et entretenir pour vendre**
les biens des OPH et stés Hlm, SEM agréées, MOI
- **Qui peut gérer ses logements ? Org. Hlm, SEM agréées, MOI**
- **CUS spécifique aux sociétés de vente**