



Projet de loi ELAN et logement social

Fiche pratique publié le **22/05/2018**, vu **1241 fois**, Auteur : [Dominique ROUMANEIX Juriste](#)

Le projet de loi ELAN adapte le cadre législatif aux français pour que le logement réponde aux besoins de chacun (familles, personnes âgées, jeunes couples, étudiants ou jeunes actifs, situation de monoparentalité) et à la diversité des territoires (zones urbaines ou rurales). Il encourage la mobilité dans le parc social comme dans le parc privé, en vue de favoriser la mixité sociale et d'améliorer les rapports locatifs.

~~Optimiser les attributions de logements sociaux et l'occupation du parc social

Plusieurs évolutions législatives sont destinées à améliorer les attributions et l'occupation du parc social des locataires.

Evolution des missions de la commission d'attribution de logements de chaque bailleur social :

Les Offices devront examiner tous les 6 ans, la situation d'occupation des logements des locataires pour proposer un logement adapté aux souhaits de l'occupant et ses capacités dans les cas suivants :

- Sous occupation,
- Sur-occupation
- Besoin d'un logement social adapté au handicap ou évolution du besoin qui avait conduit à l'attribution d'un logement adapté,
- Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé, sans que ce dépassement n'entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux.

Les CAL seront chargées de donner un avis sur les propositions faites.

Un point périodique de la situation des locataires sera instruit dans les zones tendues.

Cotation de la demande en logement social pour renforcer la transparence dans les attributions.

L'intercommunalité établira la grille de cotation en utilisant son propre outil de scoring (la note de la demande sera ensuite incorporée dans la SNE) ou celui de la SNE.

Les contingents de logements des réservataires seront gérés en flux et plus en stocks (logements identifiés physiquement) afin d'optimiser l'occupation du logement social.

Réformer la politique des loyers

La loi propose d'étudier une réforme de la fixation des loyers pour que ces derniers soient davantage liés aux capacités financières des ménages et non au financement d'origine, tout en créant des mécanismes pour favoriser la mixité sociale.

Améliorer la prévention des expulsions locatives

- Coordonner la procédure d'expulsion locative et la procédure de surendettement pour permettre de maintenir dans leur logement les locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et s'acquittant du remboursement de leur dette locative.

- Le remboursement de la dette locative légalement exigible sera garanti ainsi que la possibilité dans le cas contraire de faire exécuter immédiatement l'expulsion.

Précision sur les informations relatives au commandement de payer en cas d'impayé de loyer ou de charges

La prévention des expulsions locatives serait améliorée en précisant les informations à transmettre à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) afin de prendre en charge, le plus tôt possible, la situation des personnes qui sont menacées d'expulsion pour impayés de loyer et/ou de charges.

Dans le parc social, l'objectif est de permettre aux ménages qui ont fait l'objet d'un effacement de dette de conclure un protocole de cohésion sociale avec le bailleur, ce qui permettra de maintenir le locataire de bonne foi dans le logement et d'éviter l'expulsion locative.

Le dispositif est de rajouter au commandement de payer, le montant mensuel du loyer et des charges ainsi que le décompte de la dette.

Assouplissement du formalisme du cautionnement

Suppression de l'exigence des mentions manuscrites des personnes qui se portent caution.

Les démarches administratives seront facilitées pour la caution en permettant la dématérialisation complète par la signature électronique de l'acte de cautionnement.

Respect des règles de décence en cas de colocation à baux multiples

Afin de favoriser la colocation à baux multiples, les incohérences en matière de règles de surfaces seront supprimées. La surface et le volume habitable minimal prévus dans les critères de décence des locaux d'habitation devront prévaloir dans ces baux spécifiques comme dans l'ensemble des baux locatifs.

Par ailleurs, les caractéristiques de la décence s'apprécieront par la prise en compte de l'ensemble du logement et non plus par la seule partie du logement dont le colocataire a la jouissance exclusive.

Favoriser la sous-location des logements sociaux

Le locataire sous-traitant une partie de son logement à une personne de moins de 30 ans et le sous locataire pourront l'un et l'autre bénéficier de l'allocation de logement social (ALS).

Permettre la colocation aux personnes handicapées dans le parc social

La colocation de plusieurs personnes en perte d'autonomie liée au handicap sur des logements sociaux construits ou aménagés pour cet usage et bénéficiant de l'autorisation préfectorale spécifique sera possible.

Ce dispositif devra être choisi par le futur colocataire lors de sa demande de logement.

L'attribution se fera dans le respect des règles du logement social.

Chaque colocataire sera titulaire d'un contrat de location qui lui est propre et ne sera responsable que de son loyer et de ses charges, notamment lors du départ d'un colocataire.

Le nombre de colocataires d'un même logement ne pourra être supérieur à cinq.

Ce dispositif concernera les logements conventionnés ou non des organismes HLM.

Faciliter la vente d'HLM et l'inscrire dans une stratégie

La politique de cession des logements sociaux sera développée pour atteindre le rythme de vente de 1% du parc chaque année.

Un plan de vente des logements comportant la liste des logements à vendre figurera dans la convention d'utilité sociale du bailleur.

La signature de cette convention par le préfet vaudra autorisation pendant la durée de celle-ci.

Les prix de vente des logements seront fixés directement par le bailleur et non plus par le Service des Domaines.

La liste des acquéreurs prioritaires potentiels est réorganisée.

Pour faciliter la réalisation de ces ventes HLM, les bailleurs sociaux pourront avoir recours à une nouvelle forme d'organismes d'HLM, la société vente d'HLM, chargée d'acquérir les logements en vue de leur cession, la gestion du logement étant assurée par les bailleurs jusqu'à leur vente.

Les logements vendus à leurs locataires seront décomptés dans le cadre du dispositif SRU

pendant une période de 10 ans à compter de leur vente.

Réformer le secteur du logement social

Le regroupement des organismes sera poursuivi.

La constitution de groupes d'organismes de logement social au sens du code du commerce ou sous la forme d'une nouvelle société anonyme de coordination, pour les bailleurs isolés gérant moins de 15 000 logements.

Les OPH d'un même EPCI devront fusionner.

Les possibilités de fusion et d'absorption des organismes d'HLM et de SEM de gestion entre eux. Possibilité de prêts et avances entre organismes d'un même groupe pour augmenter la circulation de trésorerie vers les organismes qui en ont besoin.

Codification du droit de copropriété et nouveaux outils pour les copropriétés dégradées

Redéfinition du champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 et l'adaptation de ces dispositions au regard des caractéristiques, de la taille et de la destination des immeubles.

Modification des règles d'ordre public applicables à ces copropriétés

Clarification et modernisation des règles de gouvernance (prise de décision, droits et obligations des copropriétaires, rôle du syndic et du conseil syndical).

Digitalisation du secteur du logement

Le déploiement du très haut débit ainsi que la digitalisation du secteur du logement, des documents et des autorisations d'urbanisme est promu.

Création d'un bail numérique

Création d'un régime d'agrément qui permettra de sécuriser, de promouvoir et accompagner l'usage du numérique dans l'établissement des contrats de location.

Dématérialisation des demandes de permis

Concernant le dépôt et l'instruction des demandes de permis, il est stipulé que le dossier ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du droit européen, des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Une télé-procédure est créée pour assurer le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme à compter du 1er janvier 2022.

Simplification de l'acte de construire

Au sein de chaque bâtiment à usage d'habitation ou à usage mixte, au moins un dixième doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite et les autres doivent être évolutifs.

Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs d'habitation ou mixte

Sont exclus de l'obligation de l'individualisation des frais de chauffage les bâtiments tertiaires.

Les immeubles pour lesquels le surcoût engendré par la mesure dépasse les gains résultant des économies d'énergie attendues pourront par ailleurs invoquer un motif de dérogation économique pour être exempt de l'obligation.