

La loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) a été adoptée le 23 novembre 2018. Celle-ci a une influence sur nos différents marchés et sur la manière d'appréhender les projets à venir. Voici un tour d'horizon des mesures de la loi logement qui vont certainement vous impacter et qu'ALTEREA devra dès à présent prendre en compte dans la réalisation de vos missions.



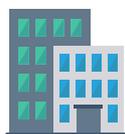
## SECTEUR HABITAT SOCIAL

- **Dissolution d'un organisme HLM qui gèrerait moins de 1500 logements** et qui n'aurait pas construit au moins 500 logements sur les 10 dernières années.
- **Regroupement des organismes HLM possédant moins de 12 000 logements.**
- **Création de nouvelles catégories : les sociétés de coordination (SAC)** pour piloter les regroupements précités et **les sociétés de vente HLM** pour dynamiser la vente de ces logements.
- **Réexamen de la situation des locataires actuels du parc social tous les 3 ans.**
- **Attribution des logements sociaux en prenant en compte la situation des personnes handicapées.**
- **Objectif de vente de 40 000 logements** (soit 1% du parc social) afin de permettre aux occupants d'accéder plus facilement à la propriété, de renforcer la mixité sociale, et aux organismes HLM de pouvoir investir dans la construction de nouveaux logements.
- **Création d'un bail de mobilité d'une durée de 1 à 10 mois non renouvelable** et sans dépôt de garantie pour les logements meublés destinés aux étudiants et jeunes actifs.
- **Attribution d'au moins 50% des logements sociaux aux demandeurs éligibles aux revenus les plus élevés** dans les QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville) pour permettre la mixité sociale.
- **Attribution d'au moins 25% des logements sociaux des quartiers hors QPV aux ménages les plus modestes.**

### À RETENIR

- **Adaptation de 20% des logements aux PMR et les 80% restants devront être des logements évolutifs\***

*\*Selon la loi ELAN, « les logements évolutifs doivent permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples ». Un décret d'application sur la notion de « travaux simples et à moindre coût » devrait paraître prochainement.*



## SECTEUR TERTIAIRE

- À l'été 2019, un décret tertiaire lié à l'article 75 de la loi ELAN, va voir le jour définissant les exigences des bâtiments existants à usage tertiaire. Il sera toutefois orienté sur la notion d'économie d'énergie autour de 4 grands axes :

1. **Améliorer la performance énergétique des bâtiments** grâce à des travaux de rénovation.
2. **Assurer la performance des équipements utilisés.**
3. **Sensibiliser les usagers aux comportements du quotidien** pour diminuer la consommation d'énergie.
4. **Optimiser l'exploitation des équipements.**

### À RETENIR

- **Obligation de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40% dès 2030**, puis 50% en 2040 et 60% en 2050 pour les bâtiments en service dont la superficie est supérieure à 1000m<sup>2</sup>, par rapport à une situation de référence qui ne peut être antérieure à 2010.
- **Obligation de proposer un niveau de consommation en énergie finale fixé en valeur absolue** pour les bâtiments les plus récents.
- **Obligation de réaliser un audit énergétique systématiquement** dans le cas d'une location ou d'une vente d'un bien.



**Mise en place d'une plateforme informatique au 1<sup>er</sup> janvier 2020** qui recueillera les données de consommations et suivra la réduction des consommations d'énergie finale. Si ces données ne sont pas communiquées, les entreprises pourront être sanctionnées.



## LES MARCHÉS DE CONCEPTION-RÉALISATION

### À RETENIR

- **Recours à la procédure de conception-réalisation sans justification** particulière pour les bailleurs sociaux.
- **Recours aux marchés de conception-réalisation pour les Crous jusqu'au 31 décembre 2021.**
- Possibilité de faire appel aux **marchés de conception-réalisation dans le cadre d'une construction d'un bâtiment neuf dépassant la réglementation thermique en vigueur.**



## MODIFICATIONS DE LA LOI MOP

### À RETENIR

- Modification de l'article 1<sup>er</sup> de la loi MOP pour exclure du champ d'application « **les ouvrages d'infrastructures situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national ou d'une grande opération d'urbanisme** ».
- Les organismes HLM sont désormais exclus du champ **du titre II de la loi MOP**, relatif à la maîtrise d'ouvrage et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée et sont exemptés de l'**obligation de concours d'architecture.**



## LUTTER CONTRE LES RECOURS ABUSIFS

- La loi ELAN ainsi qu'un décret du 17 juillet 2018 modifiant le code de l'urbanisme limitent à **10 mois la durée maximale que peut prendre l'étude des recours en première instance.**
- **Renforcement des sanctions pénales et financières pour les locations touristiques abusives** (au-delà de 120 nuits par an ou lorsqu'il s'agit de logements vides pouvant être mis à la location) avec une amende entre 5 000 et 10 000 euros pour les particuliers (12 500 à 50 000 euros pour les plateformes).



## MODIFICATIONS DE LA LOI LITTORAL

### À RETENIR

- **Interdiction de construire dans la bande littorale de 100m**, les espaces proches du rivage et sur les rives des plans d'eau tels que définis dans le Code de l'Urbanisme.
- **Refus de construire en cas d'atteinte à l'environnement ou aux paysages.**



## TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

### À RETENIR

- Dans le cadre de la loi ELAN, un **objectif de transformer 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux en logements d'ici 2022** notamment en Île-de-France.
- **Introduction d'un bonus de constructibilité de 30% supplémentaire** par rapport au gabarit de la construction existante (bureaux vacants) accordé par le maire ou président de l'EPCI, en cas de transformation de celle-ci en logements.
- **Dérogation aux obligations de mixité sociale prévues dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU** (Plan Local d'Urbanisme).