



Septembre 2019

Textes d'application concernant le secteur HLM

#LoiElan

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

MINISTÈRE
CHARGÉ
DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT

*La loi Élan a été promulguée le 23 novembre 2018.
En septembre 2019, 85 % des décrets étaient parus.
Certains textes d'application concernent directement les HLM.*

1

Ordonnances

Trois ordonnances devaient être prises dans un délai de 6 mois à compter de la promulgation d'Elan : c'est le cas, il s'agit des ordonnances suivantes. Le projet de loi de ratification a été déposé à l'Assemblée Nationale le 17 juillet 2019.

→ **Ordonnance n° 2019-418 du 7 mai 2019 relative à la vente de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré à des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété**

L'ordonnance permet, à l'occasion de la vente par un organisme HLM à une personne physique d'un logement situé dans un immeuble, de différer le transfert de la propriété de la quote-part correspondante des parties communes à l'acquéreur, à l'issue d'une période qui ne peut excéder dix ans à compter de la vente conclue selon ce nouveau régime du premier lot de l'immeuble. La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'est alors applicable qu'à l'issue de ce délai. Le dispositif proposé, destiné à favoriser l'accession sociale à la propriété, est un outil supplémentaire, facultatif, qui est mis à la disposition des organismes HLM dans le cadre de leur politique de vente de logements sociaux. Il organise une transition progressive vers le statut de copropriétaire pour l'acquéreur. D'une part, pendant cette période transitoire, il pourra se familiariser avec le régime juridique de la copropriété, sans être soumis à certaines de ses contraintes, notamment financières. D'autre part, l'organisme HLM assurera seul la gestion des parties communes de l'immeuble, sans avoir à appliquer les règles relatives à la copropriété. Ainsi, il assumera seul la charge financière des gros travaux de l'immeuble, tandis que sa gestion sera simplifiée. L'ordonnance définit également les obligations de l'organisme HLM, les obligations de l'acquéreur, ainsi que ses droits, et les conditions de sa contribution aux charges de l'immeuble. Ces obligations seront transmises lors des ventes éventuelles successives au cours de la période d'application de ce régime. Le dispositif s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2020, conformément à l'habilitation législative. La présente ordonnance permet de faciliter la vente des logements pour l'ensemble des bailleurs sociaux, en favorisant la mixité sociale.

Un décret en Conseil d'État en précisera les modalités d'application, notamment la liste des charges auxquelles l'acquéreur contribue en contrepartie de l'usage

des parties communes et les modalités de paiement de ces charges.

→ **Ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019 relative à l'expérimentation d'une politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social**

L'ordonnance permet, pour une durée de cinq ans, aux bailleurs sociaux volontaires de mener une politique de loyers expérimentale dont l'objectif est de faciliter l'accès au parc social de ménages très modestes. Il s'agit ainsi de contribuer davantage aux sorties de l'hébergement d'urgence, au plan « Logement d'abord » et à l'objectif de mixité sociale prévu à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit de consacrer au moins 25 % des attributions réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville à destination des demandeurs de logements sociaux les plus modestes. Ainsi, les bailleurs pourront, à leur initiative et après déclaration auprès du préfet de département du lieu d'implantation de leur siège ou de leur collectivité de rattachement, prévoir une politique des loyers dérogatoire sur tout ou partie de leur patrimoine conventionné avant le 1^{er} janvier 2013 en s'affranchissant des conditions de financement initiales des immeubles.

Cette politique des loyers dérogatoire repose sur des baisses substantielles de loyers en faveur de ménages entrants dont les ressources sont inférieures à 80 % du plafond de ressources pour l'attribution des logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI). Les bailleurs leur appliqueront des loyers à la relocation inférieurs aux loyers pratiqués des précédents locataires. Ces loyers devront en toute hypothèse être inférieurs ou égaux aux plafonds de loyers pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL). Cette mesure concerne aussi les locataires bénéficiant d'une mutation dans le parc du fait de la sous-occupation de leur ancien logement ou du départ d'un logement adapté.

Le projet de loi modifie l'ordonnance sur ce point : il inclut dans le champ de l'expérimentation les locataires qui quittent un logement adapté ou sous-occupé, en application des articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation, y compris lorsque leurs ressources sont supérieures à 80 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés

par des PLAI. Toutefois, dans ce dernier cas, le plafond de loyer pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) ne s'applique pas dans le nouveau logement.

Pour assurer le financement du dispositif, les bailleurs engagés dans cette expérimentation pourront appliquer à d'autres locataires entrants des loyers plus élevés, supérieurs aux plafonds des conventions APL en cours et dans la limite des loyers maximaux prévus pour les logements financés par des prêts locatifs sociaux (PLS), avec une contrainte d'équilibre financier global, le total des hausses et des baisses de loyers devant être équilibré au terme de l'expérimentation.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est informée des cas individuels d'application du dispositif, afin d'assurer la transparence du processus.

Les bailleurs devront réaliser un bilan annuel de la mise en œuvre de cette expérimentation, dans lequel ils indiqueront le nombre de logements concernés, le montant global des minorations et des majorations de loyers, ainsi que les caractéristiques des ménages bénéficiaires du dispositif. Ce bilan sera présenté au conseil d'administration de l'organisme et transmis au préfet de département au plus tard le 31 janvier de l'année suivante. Le préfet pourra mettre un terme à l'expérimentation, si les objectifs du dispositif ne sont pas respectés ou si l'objectif entre les minorations et majorations de loyer ne peut manifestement plus être atteint.

Un rapport sera remis au Parlement quatre mois avant la fin de l'expérimentation.

Noter la parution, le même jour que l'ordonnance (16 mai), du décret du 15 mai 2019 fixant le délai de présentation par le bailleur social de ses observations en application de l'article 2 de l'ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019 relative à l'expérimentation d'une politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social. Ce décret précise un délai de l'ordonnance.

→ **Ordonnance n° 2019-454 du 15 mai 2019 portant adaptation du mode de calcul du supplément de loyer de solidarité**

Les locataires titulaires d'un bail privé au moment de l'acquisition et du conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL) de leur logement par un bailleur social peuvent soit conserver ce bail, soit conclure un bail conforme à la convention APL. Dans ce dernier cas, si leurs revenus sont supérieurs au plafond de ressources applicable, ce nouveau bail fixe un loyer dérogatoire qui est égal, ou supérieur dans la li-

mite de 10%, au loyer qui était fixé dans leur bail privé et acquitté avant le conventionnement.

L'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit un plafonnement du montant cumulé du loyer principal et du SLS à 30% des ressources du ménage.

L'ordonnance instaure un deuxième plafonnement du montant cumulé du loyer principal et du SLS, déterminé par mètre carré de surface habitable, pour les locataires de logements conventionnés acquittant un loyer dérogatoire, afin d'éviter que ce montant cumulé puisse dépasser le niveau des loyers du marché privé. Les valeurs maximales, par zone géographique, du montant cumulé du loyer principal et du SLS seront fixées par un décret simple en tenant compte des loyers moyens constatés.

2

Décrets d'application

DÉCRETS CONCERNANT DIRECTEMENT LE SECTEUR HLM

Par ordre chronologique

→ **Décret n° 2019-383 du 29 avril 2019 relatif aux modalités de déclaration des avances en compte courant prévues à l'article L. 423-15 du code de la construction et de l'habitation et des prêts participatifs prévus à l'article L. 423-16 du même code**

Pris pour l'application de l'article 84 de la loi Elan, ce décret modifie les pièces devant figurer à l'appui de la déclaration préalable d'avance en compte courant ou de prêt participatif accordés par les organismes d'habitations à loyer modéré à d'autres organismes à loyer modéré et sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux. Il précise le document requis, en appui d'une déclaration préalable, pour une avance ou un prêt à destination d'un organisme par un autre membre de son groupe d'organismes de logement social. Le délai prévu de réponse de l'administration est réduit de deux mois à quinze jours, et l'absence d'opposition motivée d'un seul des ministres chargés du logement et de l'économie vaut accord. Ce délai court à compter de la réception d'une déclaration complète.

Ce décret s'accompagne du décret n° 2019-535 du 28 mai 2019 relatif aux possibilités de placement des fonds des sociétés d'habitations à loyer modéré

→ **Décret n° 2019-462 du 16 mai 2019 relatif aux conditions de participation des administrateurs aux conseils d'administrations des offices publics de l'habitat par des moyens de visioconférence ou de télécommunication**

Ce décret détermine les modalités de participation des administrateurs aux conseils d'administrations des offices publics de l'habitat par des moyens de visioconférence ou de télécommunication en application de la disposition introduite par le V de l'article 88 de la loi Elan.

→ **Décret n° 2019-484 du 21 mai 2019 relatif au délai au-delà duquel un logement, réalisé par une société civile immobilière et destiné à l'accession sociale à la propriété, peut être cédé à un organisme d'habitations à loyer modéré**

Les offices publics de l'habitat et les sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré peuvent souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas des plafonds. Les logements réalisés par ces sociétés civiles immobilières (SCI) peuvent être cédés à un organisme d'habitation à loyer modéré associé ou non de la SCI, en vue de leur intégration à son patrimoine locatif social, s'ils n'ont pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai. Le décret, pris pour l'application des 6° et 21° du I de l'article 88 de la loi Elan, fixe ce délai à dix-huit mois.

→ **Décret n° 2019-497 du 22 mai 2019 relatif à l'occupation par des résidents temporaires de locaux vacants en vue de leur protection et préservation**

Le décret est pris en application de l'article 29 de la loi Elan qui prévoit, pour une durée de cinq ans, une expérimentation permettant à des organismes publics ou privés ou à des associations d'être agréé par l'État en vue d'organiser l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires. L'obtention de l'agrément est subordonnée à la capacité de l'organisme ou de l'association à organiser cette occupation et à s'engager en faveur des personnes en difficulté entrant notamment dans le champ de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles. Ces organismes ou associations agréés concluent une convention d'une durée maximale de trois ans avec le propriétaire d'un local vacant. Ils peuvent y mener des travaux d'aménagement. Ils concluent ensuite des contrats de résidence temporaire pour organiser l'occupation des lieux. Le décret fixe les modalités d'agrément de ces organismes, le contenu et les conditions de rupture anticipée de la convention et du contrat de résidence temporaire ainsi que les obligations réciproques des organismes et des résidents temporaires.

→ **Décret n° 2019-499 du 22 mai 2019 relatif aux indicateurs des conventions d'utilité sociale des sociétés de vente d'habitations à loyer modéré**

Pris pour l'application de l'article 88 de la loi Elan, ce décret définit les indicateurs de la convention d'utilité sociale spécifique que les sociétés de vente sont tenues de conclure.

→ **Décret n° 2019-500 du 22 mai 2019 relatif aux modalités de fonctionnement du comité des partenaires du logement social**

Ce décret est pris pour l'application de l'article 102 de la loi Elan.

La réforme d'Action Logement, mise en œuvre à la suite de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), a pour objectif de rationaliser l'organisation de la collecte de la PEEC et la distribution de ses emplois, pour plus d'efficacité, plus d'équité et une répartition mieux adaptée aux besoins de chaque territoire.

La distribution des emplois de la PEEC est effectuée par une seule entité, la société Action Logement Services, en application des objectifs et des orientations fixées par son associé unique l'association Action Logement Groupe. Cette distribution doit être mise en œuvre dans le respect des principes de non-discrimination entre les personnes morales éligibles et de prévention des conflits d'intérêt. L'ordonnance du 20 octobre 2016 a créé un comité des partenaires du logement social chargé d'émettre des avis à titre consultatif sur les orientations fixées par Action Logement Groupe pour les emplois de la PEEC relatifs au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux. Le comité est également chargé du suivi de la distribution de ces emplois par Action Logement Services. Il associe Action Logement, les collectivités territoriales et les différents acteurs du logement social. La loi Elan a précisé la composition des collèges des membres du comité, les modalités de désignation de ces membres ainsi que certaines des règles de fonctionnement du comité.

Le décret précise les modalités d'élection du président et du vice-président du comité et les conditions d'organisation de sa première réunion après renouvellement de ses membres, ainsi que les personnes qui sont invitées aux réunions du comité. Il prévoit l'établissement d'un règlement intérieur fixant les règles de fonctionnement usuelles.

→ **Décret n° 2019-618 du 21 juin 2019 relatif à la commission de péréquation et de réorganisation et portant modification du fonctionnement de la Caisse de garantie du logement locatif social**

Pris pour l'application du VII de l'article 81 de la loi Elan, ce décret le décret modifie le fonctionnement du conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement locatif social en réduisant le délai avant seconde délibération, de deux à un mois, ainsi que le délai dans lequel peut intervenir une seconde convocation du conseil d'administration lorsque le quorum n'a pas été atteint.

Le décret précise la composition et les règles de fonctionnement de la commission de péréquation et de réorganisation des organismes de logement locatif social, qui est placée auprès du conseil d'administration de la caisse. Il précise que le directeur général de la caisse établit le rapport d'activité de la commission, sur lequel délibère le conseil d'administration.

Enfin, le décret fixe les règles d'éligibilité des demandes de concours financiers accordés par la caisse, destinés à accompagner les réorganisations, les fusions et les regroupements des organismes d'habitations à loyer modéré, des organismes agréés en application de l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, ainsi qu'à prévenir les difficultés financières et concourir au redressement de ces organismes.

Il a été complété par l'arrêté du 10 juillet 2019 fixant les modalités de calcul des concours financiers prévus au troisième alinéa de l'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation (aide au financement d'études préalables aux projets de réorganisation, fusion et regroupement des organismes de logement locatif social, ainsi qu'à leur mise en œuvre opérationnelle de ces projets).

→ **Décret n° 2019-624 du 21 juin 2019 portant diverses dispositions relatives aux procédures d'octroi des aides à l'investissement pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs et pris pour application de l'article 109 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique**

Ce décret définit les modalités d'octroi de l'autorisation spécifique « jeunes de moins de trente ans », instituée par l'article 109 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), qui permet, à titre dérogatoire, l'attribution prioritaire des logements d'un programme à des jeunes de moins de trente ans. Il prévoit d'intégrer

cette autorisation spécifique à la décision favorable d'agrément de l'opération au titre du logement locatif social, mentionnée à l'article R. 331-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un arrêté précisera la composition du dossier à déposer en vue de l'obtention de cette autorisation spécifique.

Ce décret permet également de refondre les dispositions prévues à l'article R. 331-7 du CCH définissant les obligations incombant aux bénéficiaires d'une décision favorable mentionnée à l'article R. 331-3 du même code (débuter les travaux de réalisation de l'opération de logement social, dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de décision favorable ; justifier de l'achèvement des travaux dans un délai de quatre ans à compter de la date de décision favorable ; déposer une demande de clôture de l'opération dans un délai de deux ans à compter de la date d'achèvement des travaux) et d'améliorer et de clarifier la procédure de clôture des opérations de logement locatif social, dans le sens d'un meilleur suivi de la réalisation des opérations.

→ **Décret n° 2019-634 du 24 juin 2019 portant diverses dispositions relatives aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux**

Ce décret définit la manière de comptabiliser les logements sociaux, ainsi que les logements-foyers non autonomes, pour l'application de la possibilité de retrait d'agrément des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux gérant moins de 1 500 logements sociaux. Il applique la même définition, à partir du 1^{er} janvier 2021, à l'obligation de fusion des offices publics de l'habitat rattachés à une même personne publique gérant moins de 12 000 logements sociaux et à l'obligation de regroupement des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux gérant moins de 12 000 logements sociaux.

Par ailleurs, le décret détermine les modalités de fixation des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, dans lesquelles s'appliquent l'article L. 424-2 du code de la construction et de l'habitation prévoyant la participation des organismes d'habitations à loyer modéré à des actions de développement à caractère social, l'article L. 442-3-1 du même code prévoyant une perte du droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation des logements des organismes d'habitations à loyer modéré et l'article L. 442-5-2 du même code prévoyant un examen tous les trois ans des conditions d'occupation de ces logements.

Le décret précise également que le préfet de département est l'autorité administrative compétente pour autoriser les bailleurs sociaux à augmenter les loyers, en cas de plan de redressement ou de consolidation approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ou de travaux de réhabilitation.

Enfin, le décret tire les conséquences de la suppression du dispositif dérogatoire de colocation dans le parc locatif social, remplacé par un dispositif général de colocation, en abrogeant les dispositions correspondantes.

→ **Décret n° 2019-702 du 3 juillet 2019 relatif au cumul de rémunérations d'un directeur général d'office public de l'habitat lorsqu'il assure également la direction d'une société de coordination dont l'office est actionnaire**

Ce décret détermine les conditions de cumul de rémunération d'un directeur général d'office d'habitation à loyer modéré lorsqu'il assure également la direction d'une société de coordination prévue à l'article L.423-1-2 du code de la construction et de l'habitation dont est actionnaire l'office en application du 14° du I de l'article 88 de la loi Elan.

→ **Décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, complété par l'arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale**

Ce décret modifie les dispositions relatives aux conventions d'utilité sociale (CUS) pour tenir compte des évolutions issues de la loi Elan, en ce qui concerne notamment la vente de logement social, les groupes d'organismes de logement social et l'obligation de disposer d'un cadre stratégique d'utilité sociale et d'un cadre stratégique patrimonial. Le décret modifie ou complète également les indicateurs des CUS portant sur la rénovation énergétique (PP-2 et PP-LF-2), la réhabilitation (PP-3 et PP-LF-3), la vente de logement social (PP-4) et les coûts de gestion (nouvel indicateur G1) et prévoit une transmission annuelle des indicateurs relatifs à la rénovation énergétique et la réhabilitation. Il supprime des indicateurs portant sur la vacance (G1), les mises en services (PP-1bis et PP-LF-1bis) et l'accession sociale (PS-ACC-2). Enfin, le décret prévoit les conditions dans lesquelles le préfet peut octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à l'obligation de transmission d'un projet de convention d'utilité sociale.

Par ordre chronologique

→ **Décret n° 2019-911 du 29 août 2019 relatif aux sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation**

Dans le cadre de la restructuration du secteur du logement social, ce décret établit les clauses-types des sociétés de coordination, en application de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Les sociétés de coordination, qui disposent de compétences limitativement énumérées, peuvent prendre la forme d'une société anonyme mentionnée à l'article L. 225-1 du code de commerce ou d'une société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Ces sociétés constituent une des modalités permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH, aux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 ou encore aux organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréées en application de l'article L. 365-2 du même code de satisfaire à l'obligation de regroupement prévue à l'article L. 423-1-1 du code précité. Par ailleurs, le décret prévoit que les sociétés de coordination disposent d'une compétence nationale et doivent être agréées par le ministre chargé du logement, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

→ **Décret n° 2019-929 du 3 septembre 2019 relatif aux sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation et aux autres organismes privés d'habitations à loyer modéré**

Ce décret établit les clauses-types des sociétés de vente d'habitations à loyer modéré, en application de l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation. Les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré, qui disposent de compétences limitativement énumérées, peuvent prendre la forme d'une société anonyme mentionnée à l'article L. 225-1 du code de commerce ou d'une société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Ces sociétés sont uniquement destinées à acquérir et entretenir des biens immobiliers appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 du CCH, à des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code et à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du même code, en vue de vendre ces biens. Par ailleurs, le décret prévoit que les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré disposent d'une compétence nationale et doivent être agréées par le ministre chargé du logement, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

→ **Décret n° 2019-305 du 11 avril 2019 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation et au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan**

Pris pour l'application de l'article 64 de la loi Elan, ce décret modifie les articles R.111-5 et R.111-18-2 du code de la construction et de l'habitation, relatifs à l'accessibilité et à l'installation d'ascenseurs dans les bâtiments d'habitation collectifs, en introduisant la notion de logements évolutifs. Ainsi, les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur doivent désormais être livrés accessibles jusqu'à la porte d'entrée, y compris le séjour et le cabinet d'aisance, tandis que les autres pièces pourront être rendues accessibles par des travaux simples, le jour où le besoin s'en fera sentir.

Un arrêté du ministre chargé de la construction précise la nature et les conditions de réalisation de ces travaux simples, c'est-à-dire sans incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons.

20% de ces logements, et au moins un logement, doivent être livrés pleinement accessibles.

L'ascenseur devient obligatoire dès qu'il y a plus de deux étages, au lieu de trois (soit dès R+3, au lieu de R+4).

→ **Décret n° 2019-423 du 9 mai 2019 modifiant les conditions d'octroi par l'État et ses établissements publics de la décote sur le prix des terrains de leur domaine privé et complétant le contenu des rapports d'activité des organismes de foncier solidaires**

Appliquant l'article 23, II de la loi Elan, ce décret :

- abaisse la part minimale de logements devant être prévue dans le programme de construction pour qu'il puisse bénéficier de la décote ;
- applique aux logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire le même taux de décote que pour les logements locatifs intermédiaires ou les logements en accession à la propriété ;
- modifie le contenu du rapport d'activité annuel produit par les organismes fonciers solidaires et complète ses modalités de transmission aux représentants de l'État dans leurs territoires d'intervention, afin de permettre le décompte des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire prévu à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

→ **Décret n° 2019-455 du 16 mai 2019 relatif à l'information des bailleurs quant aux conséquences de l'absence de contestation des décisions de la commission du surendettement et du juge du surendettement sur la décision d'expulsion conditionnelle antérieure**

L'article 118 de la loi Elan prévoit d'informer les bailleurs-créanciers des conséquences de l'absence de contestation des décisions de la commission du surendettement ou du juge du surendettement sur une décision antérieurement rendue par le juge du bail, constatant l'acquisition de la clause résolutoire et accordant au locataire défaillant des délais de paiement en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Le décret prévoit les conditions dans lesquelles cette information est réalisée et les éléments qui doivent être portés à la connaissance des bailleurs-créanciers.

→ **Décret n° 2019-461 du 16 mai 2019 relatif aux travaux de modification des immeubles de moyenne hauteur**

Pris pour l'application de l'article 30 de la loi, ce décret s'applique aux travaux de rénovation de façade dont la demande de permis de construire ou la déclaration préalable est déposée à compter du 1^{er} janvier 2020. Il précise les règles de rénovation de façades applicables aux immeubles de moyenne hauteur (28 à 50 mètres) s'agissant de la propagation incendie en rappelant les objectifs que doivent poursuivre ces rénovations. Il définit les types de rénovations concernées et les solutions de référence acceptables. Les modalités techniques seront fixées par arrêté. Un autre décret viendra compléter la dimension de réversibilité de bureaux en logements.

→ **Décret n° 2019-496 du 22 mai 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée et à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel**

Pris pour l'application de l'article 71, 4° de la loi, ce décret modifie les obligations d'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs d'habitation ou mixte et étend les obligations aux centrales de froid.

Les immeubles collectifs d'habitation ou mixte pourvus d'une installation centrale de chauffage doivent com-

porter des appareils qui déterminent et régulent la quantité de chaleur utilisée par chaque logement ou local à usage privatif, lorsque cela est techniquement possible et si cela n'entraîne pas un coût excessif au regard des économies attendues. Ces appareils permettent d'individualiser la consommation de chaque local. Les frais de chauffage afférents à ces installations sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie, d'autre part, en autres frais, tels que les frais liés à l'entretien des installations citées et ceux liés à l'utilisation d'énergie électrique. Ces obligations s'appliquent également aux immeubles collectifs d'habitation ou mixte pourvus d'une installation centrale de froid.

→ **Décret n° 2019-635 du 24 juin 2019 relatif à la réquisition avec attributaire**

L'article 32 de la loi Elan adapte le dispositif de réquisition de locaux avec attributaire prévu aux articles L. 642-1 à L. 642-28 du code de la construction et de l'habitation pour permettre la réquisition de locaux, y compris de bureaux, à des fins d'hébergement d'urgence. Les principales adaptations permettant d'ouvrir la réquisition avec attributaire à l'hébergement d'urgence portent sur la durée de la réquisition, plus courte, sur le calcul d'une indemnité compensatoire versée au titulaire du droit d'usage du local réquisitionné ainsi que sur les travaux de mise aux normes minimales des locaux. Le décret adapte en conséquence les dispositions réglementaires.

Par ailleurs, la loi Elan renforce le rôle du maire lorsque le préfet envisage la réquisition d'un local situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville de la commune. Son accord est, en effet, requis avant la mise en œuvre de la procédure. Le décret définit les conditions dans lesquelles cet accord est recueilli.

Enfin, le décret précise les communes concernées par le dispositif de réquisition avec attributaire à savoir celles où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées.

→ **Décret n° 2019-641 du 25 juin 2019 relatif aux travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement**

Le décret est pris en application de l'article 75 de la loi Elan qui a modifié les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à la vente en l'état futur d'achèvement en permettant au vendeur et à l'acquéreur de convenir, au stade du contrat préliminaire, de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements sanitaires dont l'acquéreur se réserve l'exécution après la livraison du logement. Il détermine la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver

l'exécution. Il adapte à un tel cas les mentions obligatoires du contrat préliminaire et la définition de l'achèvement de l'immeuble.

→ **Décret n° 2019-617 du 21 juin 2019 relatif aux abords de monuments historiques, aux sites patrimoniaux remarquables et à la dispense de recours à un architecte pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole**

Pris pour l'application des articles 56 et 63 de la loi Elan, ce décret modifie les dispositions relatives à la procédure de périmètre délimités des abords de monuments historiques afin de prendre en compte la possibilité pour l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale de proposer ces périmètres. Le décret précise les conditions dans lesquelles l'autorité compétente peut proposer un projet de décision à l'architecte des Bâtiments de France. Il prévoit également les modalités d'accès à un médiateur dans le cadre du recours du demandeur contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. Il prévoit les modalités de mise à disposition du public de la décision du préfet de région prise suite au recours administratif de l'autorité compétente contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. Il met en cohérence les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme avec les dispositions législatives concernant, d'une part, le recours de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France devant le préfet de région, d'autre part, le régime de travaux pour les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et les projets liés à la réhabilitation de l'habitat indigne. Enfin, le décret introduit une dispense de recours obligatoire à l'architecte pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) pour les constructions dont à la fois la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m².

→ **Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné au titre VIII du livre II du code de l'action sociale et des familles**

Préparé par la DGCS en application de l'article 129, 2° de la loi Elan, ce décret définit les obligations relatives à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif et fixe le montant, les modalités et les conditions de versement du forfait habitat inclusif prévu à l'article L. 281-2 du code de l'action sociale et des familles.

Noter la publication le même jour de l'arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif.

AUTRES DÉCRETS À PARAÎTRE

→ **Décret portant diverses dispositions relatives aux ventes de logements locatifs sociaux – NOR : LOGL1904988D**

Pris pour l'application de l'article 81 de la loi Elan, ce décret détermine les modalités de la publicité relative à la mise en vente de logements locatifs sociaux vacants, les conditions dans lesquelles ces logements sont vendus aux bénéficiaires mentionnés au III de l'article L. 443-11 du CCH et la clause de rachat systématique prévue à l'article L. 443-15-8 du CCH. Enfin, certains articles de la partie réglementaire du CCH sont toilettés afin de prendre en compte les modifications apportées par la loi Elan.

Ce décret est actuellement examiné par le Conseil d'État, auquel il a été transmis le 29 juillet.

→ **Décret relatif à la cotation de la demande de logement social – NOR : LOGL1909776D**

L'article 111 de la loi Elan généralise la cotation des demandes de logement social. Ce décret déterminera les modalités de mise en œuvre de la cotation.

→ **Décret relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux – NOR : LOGL1909777D**

L'article 114 de la loi Elan systématise la gestion en flux. Ce décret en déterminera les modalités.

→ **Décret relatif au diagnostic social et financier**

Conformément au II de l'article 119 de la loi Elan, ce décret élaboré par la DIHAL précisera les modalités et le contenu du diagnostic social et financier réalisé par l'organisme compétent (désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées), pour les locataires menacés d'expulsion.

→ **En application de l'article 116 de la loi Elan**, un décret prévu à l'automne 2019 définira les modalités de calcul des aides personnelles au logement versées aux personnes recourant à la sous-location.

→ **En application de l'article 130 de la loi Elan**, un décret déterminera, suite à candidatures, les collectivités s'inscrivant dans le dispositif expérimental permettant une certaine mutualisation, au niveau des EPCI à fiscalité propre, des obligations SRU des communes membres (proportion obligatoire de logements sociaux) - expérimentation applicable à compter de 2020. Un courrier adressé aux préfets de région leur demandait de remonter les candidatures pour le 15 septembre 2019.



www.cohesion-territoires.gouv.fr