

---

# Loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN)

Publié le 12/12/2018

## #LoiElan

*Le texte vise notamment à faciliter la construction de nouveaux logements, y compris sociaux (simplification des normes de construction, accélération des procédures de recours contre les permis de construire, mise en place d'un bonus pour transformer les bureaux vides en logements, regroupement des organismes HLM, incitations à la vente des logements sociaux) et à faciliter l'accès au logement pour les plus précaires (bail mobilité, réquisition des logements vacants, encadrement des loyers, lutte contre les abus de locations en meublé touristiques).*

Voici les principales mesures prévues par la loi ELAN :

## Le bail mobilité

Créée par la loi ELAN, il s'agit d'un contrat de location meublée de courte durée (un à dix mois), non renouvelable, sans dépôt de garantie et avec un montant forfaitaire de charges fixé dans le contrat et non régularisable.

Peut en bénéficier, tout locataire justifiant par un document, être à la date de prise d'effet du bail, en formation professionnelle, en contrat d'apprentissage, en stage, en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle, faire des études supérieures ou s'être engagé volontaire dans le cadre d'un service civique.

Le bail doit être écrit et préciser notamment le motif de recours à ce type de bail.

La durée du contrat peut être modifiée une seule fois en cours de bail sans que la durée totale du bail ne puisse excéder dix mois. Si un nouveau bail est conclu à l'issue de ce délai maximal, il sera soumis aux dispositions sur les locations meublées.

Au terme prévu dans le contrat de bail, le locataire devra quitter le logement. Il peut toutefois partir à tout moment en cours de bail sous réserve de respecter un préavis d'un mois.

## Des sanctions pour les locations en meublé de tourisme abusives

**RAPPEL** : toute personne procédant à la location d'un bien autre que sa résidence principale en

---

meublé touristique doit en faire la déclaration auprès de la commune de situation de l'immeuble et ne peut excéder 120 jours de location par an.

Le texte de loi met en place des amendes civiles pouvant aller jusqu'à 5.000 € en cas de non-respect de l'obligation de déclaration, et 10.000 € en cas de dépassement du nombre légal de jours de location.

Les intermédiaires auxquels les particuliers font appel pour louer leur bien en meublé touristique encourrent également des amendes pouvant aller jusqu'à 50.000 € en cas de non-respect des obligations mises à leur charge : avertir le loueur de l'obligation de déclaration, mentionner son propre numéro de déclaration dans les annonces passées, et s'assurer que le bien ne soit pas loué plus de 120 jours par an.

## **Le retour de l'encadrement des loyers privés en zone tendue**

Instauré par la loi ALUR en 2014 puis annulé en 2017, l'encadrement des loyers fait son retour. En effet, le texte autorise les collectivités locales à mettre le dispositif en place à « titre expérimental » pendant 5 ans sur l'ensemble ou une partie seulement de leur territoire. L'instauration de l'encadrement et la détermination du périmètre du territoire concerné sera prise par décret sur demande des municipalités, et le montant des loyers de référence sera fixé par arrêté.

## **Le bail numérique**

La loi Elan prévoit de mettre en place un bail numérique, avec un contrat de location dématérialisé et signé électroniquement.

Les détails de ce dispositif seront précisés par ordonnance.

## **Suppression de l'obligation manuscrite de cautionnement en matière de location**

L'exigence de mention manuscrite de l'engagement de caution d'un bail, actuellement prescrite à peine de nullité du cautionnement, est supprimée au profit d'une « simple » signature d'un acte de cautionnement « faisant apparaître » cette mention.

## **Un code de la copropriété**

Le texte de loi prévoit l'adoption par ordonnance d'un code relatif à la copropriété des immeubles bâtis afin de regrouper et organiser l'ensemble des règles régissant ce droit. Cette ordonnance devrait être prise d'ici le mois de novembre 2020.

## **La rénovation énergétique des bâtiments du secteur tertiaire**

**RAPPEL** : le tertiaire regroupe notamment les commerces, les bureaux, les hôtels et cafés-restaurants, les transports, les infrastructures sportives et de loisirs, les établissements de santé et d'enseignement, les administrations, et plus globalement tous les établissements recevant du public.

La loi prévoit une réduction de la consommation d'énergie finale, pour l'ensemble des bâtiments,

---

par rapport à 2010, d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

## **Réforme du logement social**

La loi ELAN contient un certain nombre de dispositions ayant pour objectif de faire évoluer le logement social. Il s'agit notamment de :

- regrouper les organismes HLM à partir d'un certain seuil (12 000 logements sociaux) afin d'améliorer leur gestion ;
- faciliter l'accèsion à la propriété en accordant aux locataires des HLM un droit de priorité en cas de cession. L'objectif étant de passer de 8 000 ventes de logement HLM aujourd'hui à 40 000 par an.

**Attention : La loi ELAN n'a pas encore été publiée, deux volets du texte faisant l'objet d'une saisine du conseil constitutionnel.**

Il s'agit des articles prévoyant l'abaissement du seuil du taux de logements collectifs neufs devant être accessibles aux personnes handicapées ; ainsi que de ceux autorisant constructions et installations dans les dents creuses des communes soumises à la loi « Littoral ».

**Bon à savoir :** les termes « dents creuses » désignent des terrains vides, situés entre deux habitations dans les villages littoraux.