

Logement, aménagement, numérique... les nouveautés de la loi ELAN pour l'immobilier

Publié le 06/02/2019



Evolution du logement, aménagement, numérique : quelles sont les nouveautés en matière immobilière apportées par la loi ELAN du 23 novembre 2018 ?

Publiée fin 2018, la loi ELAN (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, JO du 24 novembre) vise à favoriser la construction de nouveaux logements, y compris sociaux, et à faciliter l'accès au logement pour les plus fragiles.

Parmi les principales nouveautés, on peut relever : le bail mobilité, le bail numérique, le renforcement des critères du logement décent, de nouvelles sanctions pour les locations en meublé abusives, un retour du dispositif d'encadrement des loyers, des nouveautés en matière de cautionnement pour les locations, une réforme du logement social...

Télécharger le flyer d'information sur la loi ELAN (PDF)

Voici les principales mesures prévues par le texte :

LE BAIL MOBILITÉ, POUR LES LOCATIONS DE COURTE DURÉE

Créé par la loi ELAN, il s'agit d'un contrat de location meublée de courte durée (1 à 10 mois), non renouvelable, sans dépôt de garantie, dont le montant des charges est fixé forfaitairement et n'est pas régularisable.

Pour en bénéficier, le locataire doit justifier 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 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 10 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.

LE BAIL NUMÉRIQUE, UN GESTE POUR LA PLANÈTE

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.

LE RENFORCEMENT DES CRITÈRES DU LOGEMENT DÉCENT

La loi ELAN instaure une nouvelle norme dans ce domaine.

Désormais, le bailleur doit également garantir à son locataire que le logement est « exempt de toute infestation d'espèces nuisibles ». Cela englobe notamment les souris, blattes ou puces de lit.

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 la durée ne peut excéder 120 jours de location par an.

Le texte de loi ELAN 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 encourent 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 en place le dispositif à « titre expérimental » pendant 5 ans sur l'ensemble ou une partie seulement de leur territoire.

L'instauration de cet encadrement, la détermination du périmètre du territoire concerné et des loyers de référence seront à l'initiative des collectivités locales concernées par ce périmètre restreint.

LA SUPPRESSION DE L'OBLIGATION MANUSCRITE DE CAUTIONNEMENT EN MATIÈRE DE LOCATION

L'exigence de mention manuscrite de l'engagement de caution, jusqu'alors imposée à peine de nullité, est supprimée au profit d'une simple signature de l'acte de cautionnement contenant cette

mention.

LA RÉFORME DU LOGEMENT SOCIAL, POUR AMÉLIORER LA GESTION DES IMMEUBLES

Le texte contient également des dispositions pour 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'accession à la propriété en accordant aux locataires des HLM un droit de priorité en cas de cession de logements sociaux. L'objectif étant de passer de 8.000 ventes de logement HLM aujourd'hui à 40.000 par an.

LA TRANSFORMATION DES BUREAUX EN LOGEMENTS FACILITÉE

La loi ELAN crée un nouveau motif de reprise au profit du bailleur commercial. Depuis le 25 novembre 2018, celui-ci peut dans certaines conditions donner congé à son locataire, à l'expiration d'une période triennale, s'il souhaite transformer le local existant en immeuble à usage principal d'habitation par reconstruction, rénovation ou réhabilitation.

LA MODERNISATION DE LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA)

Le texte modifie l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation en rajoutant la possibilité pour l'acquéreur de prendre en charge les travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même dans le cadre d'un achat immobilier en VEFA.

Un décret en Conseil d'État doit venir en préciser les conditions d'application et notamment, la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution.