



Assemblée délibérative du 6 décembre 2018

Intervention de Vincent BROCARD
Juriste – Fiscaliste
Consultant – Formateur

Introduction à la loi ELAN et à quelques textes récents ou pratiques

I – La loi ELAN :

« Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique »

Discours officiel : « pragmatisme et simplification »
Selon certains, elle « dérégule tous azimuts » (Les Echos)

En fait : loi fourre-tout de 214 articles pour le texte définitif alors que le projet de loi initial en comportait 65 et a fait l'objet de 8.000 amendements.
On en parlera et on l'amendera dans 15 ans, comme la loi SRU.

Marquant : rapidité de l'adoption du texte et le rapprochement des positions du Sénat et l'Assemblée nationale (très intéressant) :

- . Présentation du projet de loi en Conseil des ministres le 4 avril 2018
- . Accord en **commission mixte paritaire** le 19 septembre 2018
- . Vote définitif au Sénat le 16 octobre 2018
- . Recours au Conseil constitutionnel le 23 octobre 2018
- . Décision du 15 novembre. Rejet de 19 cavaliers législatifs, dont des mesures attentatoires aux libertés publiques (par exemple, accès des huissiers aux boîtes aux lettres).
- . Promulgation de la loi le 23 novembre 2018

Soit en tout 7 mois.

Difficile d'entrer sérieusement dans le détail du texte, d'autant plus qu'il nécessite encore largement analyse.

A noter : La loi ELAN habilite le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance d'ici le 25 mai 2019 toute mesure d'ordre légal pour adapter le régime du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan.

On se focalisera sur la simplification des normes et la facilitation de la construction :

A/ LUTTE CONTRE LES RECOURS ABUSIFS :

Selon le FFP, la construction de 30.000 logements par an est bloquée à cause de recours abusifs.

La loi ELAN souhaite raccourcir les délais de construction en écartant les recours des associations créés moins d'un an avant le demande construire.

B/ ARCHITECTES ET BAILLEURS SOCIAUX:

Les bailleurs sociaux n'auront plus l'obligation des concours d'architecture ni de confier aux architectes une mission complète de conception et de suivi du chantier.

Ministère de la cohésion des territoires » :

« Les bailleurs sociaux pourront désormais conduire leurs opération de construction avec plus de souplesse mais sans rogner sur leur qualité. En particulier l'architecte restera bien sûr au cœur de la conception des bâtiments »

C/ AVIS DES ABF POUR CERTAINS TRAVAUX :

Abords des Monuments historiques, Sites patrimoniaux remarquables : Avis de l'ABF devient un avis simple :

- . Pour les antennes de téléphonie mobile et ou de THD
- . Pour les permis de construire ou de démolir sur les bâtiments déclarés dangereux insalubres.

Condition : les travaux ne doivent pas toucher les MH eux-mêmes.

A soulevé un important émoi dans le milieu du patrimoine culturel.

Bien distinguer les édifications d'antennes et les autorisations de les bâtir ou démolir : les premières sont réversibles, les deuxièmes non.

Démolir en tout ou partie un quartier patrimonial insalubre revient à un bond en arrière de plus de 50 ans (Loi Malraux).

D/ ACCESSIBILITE :

a) **Constructions neuves :**

Séjour et toilettes accessibles aux personnes handicapées (« à mobilité réduite) dans tous les logements.

Tous les logements : évolutifs par des travaux simples.

20% totalement accessibles initialement.

b) Parc existant :

30.000 logements anciens rendus accessibles rendus accessibles chaque année (aides ANAH).

Recours au Conseil constitutionnel (« égalité ») : rejeté.

E/ PLAN DE RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT :

Service « FAIRE »

F/ OPERATIONS DE REVITALISATION DU TERRITOIRE :

Portées par communes et intercommunalités : DPU renforcé (existe : peu utilisé en fait en pratique) / Lutte contre l'artificialisation des sols en périphérie.

G/ RENOVATION ENERGETIQUE des BATIMENTS TERTIAIRES :

D'ici 2030, obligation pour les bâtiments tertiaires de réduire leur consommation énergétique.

H/ REDRESSEMENT DES COPROPRIETES DEGRADEES :

Mesures de simplification en vue d'accompagner socialement (relogement) les collectivités dans les actions de sauvegarde du bâti.

I/ AJUSTEMENT DE LA LOI « LITTORAL » :

Autorisation des constructions nouvelles dans les espaces déjà urbanisés où subsistent des dents creuses.

Maintien de l'interdiction de construire dans la bande des 100 M du littoral et dans les espaces proches du rivage. A beaucoup ému, la loi « littoral » étant un texte « sacré ».

ET :

>> CREATION D'UN CARNET NUMERIQUE DE SUIVI ET D'ENTRETIEN
Suivra les logements au gré de leurs mutations

>> PRECISION DES REGLES SUR LA GARANTIE D'ACHEVEMENT EN CAS DE DEFAILLANCE D'UN
PROMOTEUR

>> LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

>> BAIL MOBILITE : 1 à 10 mois

>> ENCADREMENT DE LA LOCATION TOURISTIQUE

>> REGROUPEMENT DES ORGANISMES HLM DE MOINS DE 12.000 LOGEMENTS AVANT 1^{er} JANVIER 2021

>> COLOCATION ET HABITAT INTERGENERATIONNEL
Dans le parc social

>> PREVENTION DES EXPULSIONS

II – Quelques textes à connaître :

A / Les bénéficiaires effectifs d'une société non cotée doivent être déclarés depuis le 1er avril 2018 :

Les sociétés non cotées doivent désormais déclarer au greffe du tribunal de commerce les personnes qui sont leurs bénéficiaires effectifs. Alors que les nouvelles entreprises doivent faire cette démarche au moment de leur inscription au RCS, les sociétés déjà immatriculées étaient tenues de régulariser leur situation avant le 1er avril 2018.

Dans le cadre de la lutte anti-blanchiment, la quasi-totalité des entreprises immatriculées en France doivent, depuis le 2 août 2017, remplir un document auprès du greffe du tribunal de commerce, en vue de désigner l'identité des associés qui exercent le contrôle effectif de la société (c.com, art. L. 561-47).

B/ La taxe sur les friches commerciales :

Objet :

Selon le législateur et les collectivités locales, la « rétention foncière délibérée » est nuisible à l'attractivité commerciales des secteurs dans lesquels ils sont situés » et notamment contraire à la volonté de redynamisation des centres villes.

Législation applicable :

Article 1540 du Code Général des Impôts.

Entrée en vigueur :

Dans sa version actuelle : à compter des impositions dues au titre de 2014 (Loi du 29 décembre 2012 de finances pour 2013).

Principe (Article 1530-I) :

Possibilité pour les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale – EPCI - (à fiscalité propre ayant une compétence d'aménagement des zones commerciales) d'instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales.

C/ L'IFI : quelques difficultés d'application : A suivre