

Sommaire

Introduction	p.7
--------------------	-----

Partie 1

Les nouveaux outils juridiques de la loi ELAN

Chapitre I

Les outils urbanistiques pour l'objectif « construire plus, mieux et moins cher »	p.13
---	------

A - La simplification des normes : des grands projets au droit commun	p.13
---	------

1. Règles dérogatoires pour les grands projets	p.14
2. Simplification du droit commun	p.20

B - Les autorisations d'urbanisme : vers une accélération et une sécurisation des procédures	p.44
--	------

1. Accélération des autorisations d'urbanisme (délai contentieux, numérisation, privatisation de l'instruction)	p.44
2. Sécurisation des autorisations d'urbanisme (annulation partielle et sursis à statuer, recours abusifs)	p.52

Chapitre II

Les outils pour une recherche de mixité	p.59
---	------

A - La mixité fonctionnelle et une meilleure appréhension des usages du logement	p.59
--	------

1. Les dispositions pour le commerce et la transformation des bureaux en logements, le logement touristique	p.59
2. Une meilleure prise en compte des usages du logement	p.72

B - La mixité sociale	p.76
-----------------------------	------

1. L'évolution du secteur du logement social	p.76
2. L'encouragement de la mixité sociale	p.81

Chapitre III	
Les outils pour une amélioration du confort de vie	p.87
A - Les transitions numériques et énergétiques	p.87
1. Numérique	p.87
2. Énergétique	p.91
B - L'amélioration de la qualité de vie au sein des logements	p.92
1. Lutte contre logement insalubre et marchands de sommeil	p.92
2. Redressement des copropriétés	p.94

Partie 2

Effets et opportunités de la loi ELAN pour les territoires

Chapitre I	
Bilan général d'application de la loi ELAN	p.99
A - Les dispositions concernant l'urbanisme	p.99
1. La modernisation des SCoT et la rationalisation de la hiérarchie des normes	p.99
2. Le droit à l'expérimentation et à l'innovation	p.100
3. La dématérialisation et la transmission à l'administration des demandes d'autorisation d'urbanisme et de leur traitement	p.100
B - Les dispositions en matière de rénovation des centres-villes	p.101
C - Les mesures en faveur du bâtiment et du logement	p.101
1. Mesures pour faciliter la construction de bâtiments	p.102
2. Mesures portant sur la réorganisation du secteur social et la production de logements sociaux	p.103
3. Mesures relatives à l'amélioration des relations bailleur/locataire dans le parc privé	p.103
4. Mesures facilitant le fonctionnement des copropriétés	p.103
5. Mesures permettant de lutter contre l'habitat indigne	p.104

Chapitre II

Faire croître le parc de logements sociaux par leur vente, un oxymore crédible ?	p.105
A - La vente de logements sociaux, sujet d'un programme de recherche	p.105
B - Une disposition déjà ancienne, renforcée par la loi ELAN	p.105
1. Faciliter les autorisations de vente	p.106
2. Simplifier la définition du prix de vente	p.107
3. Préciser et hiérarchiser la liste des bénéficiaires de la vente d'un logement social	p.108
4. Permettre la création de sociétés de vente HLM	p.108
C - Une question qui fait débat	p.109
1. Des éléments de sécurisation pour préserver la vocation sociale des logements et garantir la réaffectation du produit des ventes	p.109
2. Des arguments de promotion de la vente de logements sociaux qui semblent peu convaincre	p.110
D - Un objectif de vente peu corrélé à la demande des locataires	p.114

E - Une évolution du modèle économique du logement social qui pose question	p.115
1. La réduction de loyer de solidarité : un poids sur les capacités d'investissement des bailleurs	p.115
2. La loi ELAN fait évoluer le modèle économique des organismes de logements sociaux	p.116
F - Construire des logements sociaux neufs est de plus en plus difficile	p.118

Chapitre III

Des outils juridiques différenciés selon la typologie territoriale	p.119
A - Les métropoles et grandes agglomérations	p.120
1. Règles dérogatoires pour les grands projets – PPA et GOU : des outils plus adaptés aux grandes villes et métropoles	p.121
2. La mixité fonctionnelle : transformation des bureaux en logements et encadrement de la location des meublés de tourisme	p.126
3. De l'encadrement des loyers au bail réel solidaire : des outils de mixité sociale complémentaires de la politique du logement social	p.133
B - Les villes et agglomérations moyennes	p.145
1. Qu'est-ce qu'une ville moyenne ?	p.145
2. Un constat de dévitalisation des centres et de décroissance urbaine	p.146
3. Le programme Action cœur de ville (ACV) : une impulsion forte pour la revitalisation	p.147
4. ORT : la loi ELAN crée le levier opérationnel pour les cœurs des villes	p.149
C - Les petites villes et leur périphérie	p.156
1. La location de meublés de tourisme : encadrée à Paris, plébiscitée en Eure-et-Loir	p.156
2. Grands projets : les petites villes sont-elles concernées par les innovations de la loi ELAN ?	p.157
3. La rationalisation de la hiérarchie des normes : quel apport pour les petites villes et leurs agglomérations ?	p.158
4. Quelles opportunités la loi ELAN offre-t-elle pour la revitalisation des petites villes ?	p.159
D - Les territoires ruraux	p.161
1. La loi ELAN s'adresse partiellement aux territoires ruraux	p.162
2. Des mesures emblématiques de la loi ELAN ne les concernent pas ou peu	p.163
3. Les territoires ruraux disposent déjà d'un outil adapté à leurs spécificités : le contrat de ruralité	p.163
Synthèse et mise en perspective	p.165
Remerciements	p.171