

La loi ELAN et la lutte contre l'habitat indigne

Sylvie Martres chargée de mission lutte contre l'habitat indigne - Adil 31

Loi Elan : évolution du logement, de l'aménagement et du numérique promulguée le 23/11/2018



- **Les objectifs de la loi Elan en matière de lutte contre l'habitat indigne**
- **Les sanctions pénales, l'astreinte**
- **Les autres mesures**

Les objectifs de la loi ELAN



Les objectifs	Les moyens	Les acteurs
Lutte contre les marchands de sommeil	Autorisation et déclaration de louer Perte de l'AL en cas de travaux d'office	Renforcement des pouvoirs des maires : les communes pourront, sur leur territoire, mettre en place et suivre le permis de louer <i>Sont exclus du champ d'application les logements HLM et conventionnés.</i> CAF
Observation et lutte contre l'habitat indigne	Interdiction d'acheter Signalement au procureur des faits susceptibles de constituer une infraction	Obligation pour le notaire d'informer le maire de la commune sur laquelle est située le bien Syndics d'immeuble ou agents immobilier

Les peines



Les sanctions pénales

- Renforcement des sanctions pénales
- Les peines complémentaires = obligatoires
- L'interdiction d'acheter passe de 5 ans à 10 ans
- Nouvelle peine : interdiction de se porter enchérisseur
- Présomption de revenus imposable égal à la valeur vénale des biens mis à disposition ou des loyers perçus induit du seul fait de la commission de l'infraction

L'astreinte

Obligatoire pour tous les arrêtés (sauf urgence)

Elle porte tant sur l'absence de réalisation des travaux que sur les obligations de relogement ou hébergement

Point de départ de l'astreinte = l'arrêté d'astreinte

Elle court même si le logement est devenu vacant dès lors que persiste une nécessité de travaux



Le rapport de visite

- Transmission dans un délai de 3 mois à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés : propriétaire, occupant

Les ordonnances dans les 18 mois de la promulgation de la loi

- Harmonisation et simplification des procédures *HI* (*protection occupants, solidarité entre propriétaires successifs, indivisaires, astreinte*)
- Traitement de l'urgence
- Incitation financière
- Nouveau cadre de transfert des compétences vers l'EPCI, création de services dédiés intercommunaux

Les autres mesures...



- **La division par lots confère la qualification d'habitat collectif**
 - ➔ **le maire peut appliquer ses pouvoirs de police en matière de sécurité des immeubles collectifs**
- **Dans le délai d'1 an à compter de la promulgation de la loi, décret à paraître sur la salubrité des habitations au RSD**
- **Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation : les squatteurs ne bénéficient plus de la trêve hivernale**
- **Logement décent un critère supplémentaire: absence de toute infestation d'espèces nuisibles ou parasites**
- **Colocation à baux multiples critères de 9m² + 20m³ comprenant : espace privatif + l'ensemble des éléments et équipements des pièces mis à disposition**