

## A LA UNE

## 111 p0 Les évolutions prévues par le projet de loi ELAN

- Proj. L., 4 avr. 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

Réforme ambitieuse et attendue, le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), a un objectif clairement affiché : prendre en compte les diverses mutations de la société française à travers une réforme large du droit immobilier.

Les propositions retenues sont composées de 66 articles, organisés autour de quatre titres, répartis comme suit.

Le premier titre intitulé « Construire plus, mieux et moins cher » a pour objectif de libérer les initiatives afin de maintenir le rythme de construction et l'adapter à la diversité des territoires. En premier lieu, le texte prévoit de faciliter la mobilisation du foncier public et de simplifier certains outils d'intervention foncière. En second lieu, il s'agit de simplifier les normes et faciliter l'acte de construire en accélérant les procédures administratives et en encadrant les recours abusifs.

Le deuxième titre « Évolutions du secteur du logement social » a pour objectif de favoriser une réforme profonde du secteur des habitations à loyer modéré (HLM) en facilitant leur restructuration et celle de leur patrimoine. De plus, le projet de loi prévoit de faciliter le développement de l'accès à la propriété dans le patrimoine social afin que certains ménages puissent devenir propriétaires et ainsi développer davantage de mixité sociale dans les programmes concernés. Enfin, est également prévue une expérimentation afin de définir localement de nouvelles politiques de loyer prenant en compte l'évolution des ressources financières des nouveaux entrants.

Le troisième titre a quant à lui pour objectif de « répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale ». Pour ce faire, le projet de loi vise à encourager la mobilité, la création de logements évolutifs et la simplification des rapports locatifs. Dans le secteur privé, est proposée d'une part, la création d'un « bail mobilité » d'une durée d'un à dix mois, s'adaptant aux attentes diverses de personnes en mobilité (étudiants, actifs en formation ou en missions, etc.) et d'autre part, une évolution des mesures d'encadrement des loyers à travers le développement des observatoires locaux de l'habitat, nécessaires pour une connaissance des niveaux de loyers pratiqués. Dans le parc social, la transparence devrait être augmentée par la cotation des demandes de logements sociaux au moment des attributions de logements mais également par l'évolution des commissions d'attribution afin d'adapter au mieux le logement à la situation des ménages.

Le quatrième titre « Améliorer le cadre de vie », a pour première ambition de lutter contre toutes formes de fractures territoriales au sein des villes moyennes et des territoires ruraux. L'objectif visé est de permettre une revitalisation des centres-villes, tant au regard de l'offre de logements que de l'offre commerciale à travers le développement de démarches globales entre les différentes parties prenantes, publiques et éventuellement privées. La deuxième ambition est d'améliorer la qualité des logements des Français, laquelle s'articule autour de deux axes : d'une part, le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et d'autre part, la rénovation de l'habitat. Enfin, la troisième a pour but de favoriser le développement de la digitalisation dans le secteur du logement et des autorisations d'urbanisme afin d'envisager la réalisation de bâtiments intelligents dans le cadre d'une ville connectée.

Loïc Baldin, juriste-doctorant, IMAVOCATS-Toulon, GREDIAUC (EA 3786)

## SOMMAIRE

## ► CONSTRUCTION

- Lien d'interdépendance entre contrats d'assurance et prescription de l'action en responsabilité 2
- Quand le fournisseur devient constructeur... 2

## ► COPROPRIÉTÉ

- Régime des actions personnelles 3

## ► DOMAINE PUBLIC

- L'image d'un bien appartenant au domaine public n'est pas une dépendance du domaine public 3

## ► FISCALITÉ

- Plus-values immobilières des particuliers 4

## ► INDIVISION

- Le bornage est un acte d'administration 4

## ► PROMOTION IMMOBILIÈRE

- Précisions sur l'articulation entre le contrat préliminaire de réservation et le contrat définitif de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation 5

## ► PROPRIÉTÉ

- À qui adresser l'injonction prévue par l'article L. 132-1 du Code de la construction et de l'habitation en cas de succession ouverte devant un notaire ? 5

## ► RURAL

- Demande d'annulation d'un congé pour reprise : précisions sur l'office du juge et les conditions du droit au renouvellement 6

## ► SAISIE

- Office du juge de l'exécution dans la fixation de la créance dans le jugement d'orientation 6

## ► SERVITUDES

- L'aménagement des servitudes en zone boisée 7

## ► SÛRETÉS

- Inapplicabilité de l'article 2314 du Code civil à l'hypothèque de la dette d'autrui 7

## Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Laetitia Tranchant

Directeur éditorial : Guilhem Gil

Directeur de la publication : Emmanuelle Filiberti

## Responsable de rédaction : Maxine Pouzet

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,  
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC  
EA 3786 Aix-Marseille université