

Loi Élan : une nouvelle érosion de la loi Littoral

Le projet de loi qui doit être voté au Sénat, aujourd'hui, devrait faciliter la construction au voisinage de la mer, des lacs et des grands estuaires. Des élus et des juristes s'en inquiètent.

16/10

Repères

Vote définitif ce mardi

La loi « Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (loi Élan) est en passe d'être adoptée. Après avoir fait l'objet d'un compromis en commission mixte paritaire en septembre, elle a été validée par l'Assemblée nationale, le 3 octobre (129 voix contre 72). Reste donc le vote du Sénat, prévu aujourd'hui.

« Une atteinte à la loi Littoral »

C'est l'avis de Laurent Bordereaux, professeur de droit littoral à l'université de La Rochelle (Charente-Maritime). « Si les dispositions de la loi Élan devaient être adoptées, l'atteinte à la loi Littoral serait bien substantielle, à rebours des exigences de protection des zones côtières françaises », écrit-il dans une tribune publiée récemment dans *Libération*.

La question des « secteurs déjà urbanisés »

« La loi Littoral votée en 1986 présentait l'intérêt de la clarté et de la simplicité », note Vincent Delby Wilkes, maire de Saint-Briac-sur-Mer (Ille-et-Vilaine). Selon l'élu breton, la nouvelle catégorie dite « des secteurs déjà urbanisés » introduit du flou en permettant de construire hors agglomérations et villages.

Une prime au fait accompli

« Ces secteurs déjà urbanisés seront définis dans les schémas de cohérence territoriale (Scot) », explique



Le projet de loi Élan reconsidère les règles d'urbanisation sur le littoral.

Benjamin Busson, avocat spécialiste du droit de l'aménagement. Or, les Scot vont pouvoir, pendant une période transitoire, être modifiés selon une procédure simplifiée, « sans enquête publique ». Il craint de voir ainsi légalisée, puis densifiée, « une urbanisation diffuse déjà apparue en contravention à la loi Littoral au cours des trente dernières années. »

Des dérogations plus encadrées

En revanche, les dernières discussions du texte en commission mixte paritaire ont permis de revenir sur certaines tentations dérogatoires concernant les activités en lien avec la mer. Désormais, ces dérogations ne concerneront plus que les cultures marines et sur justification de leur besoin de proximité immédiate avec l'eau.

Néanmoins, « à un moment où il faut ménager le littoral par l'érosion, ce texte est contraire », analyse le maire de Saint-Briac. C'est aussi l'avis de Laurent Bordereaux qui estime que « cela va entraîner, au cours des prochaines années, qu'à dresser l'inventaire

Stéphane

Propriété, location... ce que change la nouvelle loi logement

Qu'est-ce que la loi Élan ?

Présentée au mois d'avril, cette loi Élan (Évolution du logement et aménagement numérique), vise à réformer le droit immobilier avec une ambition : « Construire plus, mieux et moins cher. » De 66 articles au départ, le texte est passé à... 270 articles au final, ce qui lui vaut la réputation de loi « fourre-tout ».

Les bailleurs sociaux à la diète

En 2025, les grandes villes (celles de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations de plus de 50 000 habitants) devront avoir un quart de logements sociaux. Mais ce ne sera pas simple, puisque les finances sont revues à la baisse : la loi Élan réclame 1,5 milliard d'économies aux bailleurs sociaux d'ici à 2020. De quoi compromettre certains projets.

Simplifier la construction

Le pourcentage de logements collec-



Philippe Renault

La loi facilitera la vente de logements sociaux.

tifs neufs accessibles aux personnes handicapées passe de 100 % à 20 %, le reste devenant « adaptable ». Objectif : simplifier les normes, gagner du temps et faire baisser les prix.

Le texte prévoit également des mesures pour limiter les recours contre les permis de construire, faciliter la transformation de bureaux en logements et accélérer les dé-

marches en matière d'urbanisme. De même, les bailleurs sociaux ne sont plus soumis à certaines règles de procédure en matière de maîtrise d'œuvre.

Favoriser la mobilité

La loi crée un bail de mobilité d'un à dix mois, reconductible une fois, pour les logements meublés. Objectif : faciliter l'accès au logement des personnes en mobilité professionnelle et aux étudiants. Les locataires n'auront pas à verser de dépôt de garantie, mais les propriétaires seront couverts, grâce au dispositif Visale, contre les impayés et les dégradations.

Faciliter l'accès à la propriété

La loi veut faciliter la vente de logements sociaux : 40 000 par an contre 7 000 aujourd'hui.

Location meublée

Le texte renforce l'encadrement des

locations de courte durée comme Airbnb. Il prévoit de louer des logements pour les propriétaires à 10 000 €) et pour les salariés à 12 500 € par logement) et de supprimer l'obligation de numéro d'enregistrement et l'interdiction de louer une résidence principale plus de 120 jours

Architectes

Malgré leur mobilisation, l'avis d'action est revu à la baisse. Il ne sera plus obligatoire de passer un concours d'architecture pour le bâtiment de logement social. Le Centre de régional d'œuvre publique et scolaire (Crous).

Pour les biens du patrimoine, l'avis d'action de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) deviendra obligatoire dans certains cas : pour la location meublée d'habitation ou pour l'installation d'antennes (ceci afin de favoriser la numérisation du territoire).