

# DOSSIER

## LOI « ELAN » PRÉSENTATION



PAR **AUORE GUÉRIN**,  
AVOCAT ASSOCIÉ  
DU CABINET FONDATIO,  
« AVOCATS AU CŒUR  
DES OPÉRATIONS  
IMMOBILIÈRES »



**FONDATIO**  
AVOCATS AU CŒUR DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

**L**e projet de loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dit projet de loi « ELAN » a été adopté le 16 octobre 2018 par le Parlement. Il est le résultat d'une large concertation réalisée par voie numérique (2 600 contributions) et d'une conférence de consensus sur le logement qui a eu lieu au Sénat du 12 décembre 2017 au 8 février 2018 avec les principaux acteurs du logement et les élus locaux.

Structuré autour de quatre grands axes – *Construire plus, mieux et moins cher ; Évolution du secteur du logement social ; Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale ; Améliorer le cadre de vie* –, il se donne pour objectif de faciliter la construction de logements, de simplifier les normes applicables, et d'adapter les logements aux nouveaux styles de vie.

Ce projet de loi annonce également une réforme par ordonnance du droit de la copropriété portant sur la codification, la simplification des règles de gouvernance et des règles de convocation, ainsi que sur la modernisation du processus de décision en assemblée générale. Il comporte

également des mesures visant à accélérer le traitement des copropriétés dégradées.

Le cabinet FONDATIO, « *Avocats au cœur des opérations immobilières* », en collaboration avec Monsieur Florent Richard, architecte DPLG, et Maître Pierre Cénac, notaire associé de l'office notarial C&C NOTAIRES, a centré son analyse sur certains points de la réforme, afin d'apporter un éclairage utile aux différents acteurs de l'immobilier.

C'est ainsi que seront ci-après examinées les mesures afférentes à la transformation des bureaux vacants en logements, aux copropriétés en difficultés, au permis d'innover, à l'accessibilité des logements neufs aux personnes handicapées (sous réserve de l'appréciation qui sera faite par le Conseil Constitutionnel des dispositions de l'article 18 du projet de loi (1) soumises à son examen le 23 octobre 2018), et au renforcement de la lutte contre les recours abusifs contre les autorisations d'urbanisme.

(1) Article 18 dans sa rédaction issue de la Commission Mixte Paritaire du mois de septembre 2018 devenu l'article 64 dans la version adoptée le 16 octobre 2018 par le Sénat.