

✓ Publication de la loi ELAN :

JORF n°0272 du 24 novembre 2018

- LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=1D01A695B9FC656FCD9DD93B6018E108.tplgfr23s_3?cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id

#LoiElan
Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

✓ Deux objectifs fondamentaux :

Libérer la construction et protéger les plus fragiles

- D'une part, créer de nouvelles opportunités, lever les verrous de l'activité dans la construction et la rénovation du parc bâti, redonner confiance aux acteurs et accompagner une société en mouvement par l'innovation ;
- D'autre part, lutter contre les fractures territoriales et les abus, mobiliser des solutions de logement pour les plus démunis et fluidifier les parcours résidentiels des plus fragiles.

Titre I^{er} – Construire plus, mieux et moins cher

Chapitre 1 – Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible (art. 1 à 21)

Chapitre 2 – Favoriser la libération du foncier (art. 22 à 27)

Chapitre 3 – Favoriser la transformation de bureaux en logements (art. 28 à 33)

Chapitre 4 – Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme (art. 34 à 62)

Chapitre 5 – Simplifier l'acte de construire (art. 63 à 79)

Chapitre 6 – Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme (art. 80)

Titre II – Évolutions du secteur du logement social

Chapitre 1 – Restructuration du secteur (art. 81 à 87)

Chapitre 2 – Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social (art. 88 à 99)

Chapitre 3 – Dispositions diverses (art. 100 à 106)

Titre III – Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

Chapitre 1 – Favoriser la mobilité dans le parc social et privé (art. 107 à 115)

Chapitre 2 – Favoriser la mixité sociale (art. 116 à 133)

Chapitre 3 – Améliorer les relations locataires bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires (art. 134 à 156)

Titre IV - Améliorer le cadre de vie

Chapitre 1 – Revitalisation des centres-villes (art. 157 à 174)

Chapitre 2 – Rénovation énergétique (art. 175 à 184)

Chapitre 3 – Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil (art. 185 à 200)

Chapitre 4 – Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation (art. 201)

Chapitre 5 – Améliorer la gouvernance des copropriétés (art. 202 à 216)

Chapitre 6 – Numérisation du secteur du logement (art. 217 et 218)

Chapitre 7 – Simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique à très haute capacité (art. 219 à 232)

Chapitre 8 – Diffusion par voie hertzienne des données horaires du temps légal français (art. 233)

Chapitre 9 – Dispositions spécifiques à la Corse (art. 234)

✓ Article 30 : Création de l'immeuble de moyenne hauteur

- L'introduction dans le CCH de l'immeuble de moyenne hauteur permet de mieux encadrer les bâtiments construits entre 28 et 50 mètres et garantir la mixité et la réversibilité des usages entre les bâtiments d'habitation et les bâtiment de travail.
- L'article 31 vient sécuriser juridiquement les grands immeubles avec duplex/triplex.
 - » Un Décret fixe les règles de sécurités auxquelles les travaux qui conduisent à la création, à l'aménagement, à la modification ou au changement de destination d'un immeuble de moyenne hauteur ou d'un immeuble de grande hauteur doivent être conformes

✓ Article 62 : Instruction d'urbanisme dématérialisée

- Objectif : Favoriser les saisines électroniques pour les demandes d'autorisation d'urbanisme :
 - Généraliser au 1er janvier 2022 l'instruction dématérialisée des demandes d'autorisation
 - Pour les communes > 3 500 habitants.
 - » Décret à venir

✓ Article 64 : Introduction de la notion de logement évolutif

- L'introduction dans le CCH de la notion de « logement évolutif » permet de libérer l'innovation architecturale et technique, tout en assurant dès la construction 20% minimum de logement totalement accessibles.
 - Les logements évolutifs sont visitables par des personnes à mobilité réduite depuis l'extérieur jusqu'à l'intérieur -limité au salon et cabinet d'aisance- du logement.
 - Les aménagements intérieurs permettent de faire évoluer le logement vers une configuration totalement accessible par le biais de travaux simples.
- » Des décrets à venir pour préciser les modalités

✓ Article 65 : Adapter le régime du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan aux constructions préfabriquées

- Cet article vis à permettre, **par voie d'ordonnance**, d'adapter le régime applicable au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan lorsque le constructeur assure la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier **d'éléments préfabriqués pour réaliser l'ouvrage**
- Dans un délai de **six mois** à compter de la promulgation de la présente loi
- **Objectif** : lever un frein au développement de la construction de **maisons préfabriquées** qui permettent des **réalisations plus rapides**, des **chantiers plus propres avec moins de nuisances** et un recours accentué aux **produits biosourcés**

- ✓ **Article 68 : Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**
 - Dans les zones définies par arrêté
 - Définition des modalités de production et de transmission d'une étude géotechnique en cas de vente d'un terrain ou de travaux de construction
 - » Un décret définira les modalités d'application

✓ Article 69 : Permettre aux organismes HLM de construire plus facilement et plus rapidement des logements sociaux

- La possibilité pour les bailleurs sociaux de recourir à des marchés de conception-réalisation pour produire du logement social (actuellement 15% des opérations concernées) est pérennisée.
- Jusqu'au 31 décembre 2021, les centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires (CROUS) peuvent également y recourir pour réaliser des logements aidés.
- L'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent également recourir à ce type de marché pour leurs bâtiments neufs, à condition que ceux-ci dépassent la réglementation thermique en vigueur.

✓ Article 71 : Individualisation des frais de chauffage

- Cette mesure vise à **adapter** les obligations nouvelles en matière d'individualisation des frais de chauffage.
- Elle précise le champ d'application :
 - **Exclusion des bâtiments tertiaires**
 - **Dérogation si surcoût des travaux démesuré** par rapport aux économies d'énergie escomptées
 - Les réseaux collectifs de froid rentrent dans le périmètre de l'individualisation de la facture
 - » **Décret à venir** pour préciser le cadre de mise en place de **méthodes rentables** permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif lorsque les compteurs individuels et les répartiteurs ne sont pas rentables ou techniquement possibles.

✓ Article 76 : Relever le seuil applicable à la cotraitance

- **Objectif** : permettre de développer la **cotraitance** entre entreprises artisanales afin d'**améliorer la compétitivité** des entreprises et de les rendre **plus solides** face aux défis économiques actuels.

✓ Article 77 : Faciliter le contrôle des règles de construction

- Faciliter l'exercice du **droit de visite** des constructions neuves :
 - **Information** préalable du procureur de la république
 - Visite d'un logement : **Présence** et **assentiment** de l'occupant, entre **6h** et **21h**
 - Contrôle : **3** → **6 ans** après l'achèvement des travaux
- Création du **délit d'obstacle** aux missions de recherche et de constatation des infractions

✓ Article 175 : Obligation d'économie d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire

- Des actions de réduction de la consommation d'énergie sont mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire,
- Pour les bâtiments existants à la date de publication de la loi ELAN
- Objectif : au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010
- Modulations des objectifs possibles
- Mise en place d'une plateforme informatique pour recueillir les données de consommation
- Procédure de sanction administrative prévue
 - » Publication d'un décret pour préciser les modalités dans un délai d'un an après la promulgation de la loi

✓ Article 177 : Performance environnementale des bâtiments

- Introduction dans le CCH des notions de :
 - Performances **environnementales** du bâtiment tout au long de son **cycle de vie**
 - **Qualité sanitaire** du logement
 - **Confort d'usage** du logement

✓ Article 179 : Opposabilité du DPE

- **Objectif** : Rendre opposable le diagnostic de performance énergétique (DPE) en cas de location ou de vente
- Les **recommandations** d'économies d'énergie ont **une valeur informative**
- Entrée en vigueur au **1^{er} janvier 2021** en cas de location et de vente.

✓ Article 180 : Performance environnementale des bâtiments dans la commande publique

- La commande publique doit prendre en compte les exigences de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et de stockage du carbone.
- Elle doit veiller également au recours à des matériaux issus des ressources renouvelables.

✓ Article 181 : Nouvelle réglementation environnementale

- Entrée en vigueur d'une réglementation environnementale des bâtiments neufs en 2020
 - En fonction des différentes catégories de bâtiments,
 - Niveau d'empreinte carbone à respecter, évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment
 - En intégrant la capacité de stockage du carbone dans les matériaux
- » Article 178 : Un décret encadre les données des produits de construction et équipements devant servir à la réalisation de l'évaluation environnementale

✓ Article 182 : Carnet numérique du logement

- Création pour tout logement un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien de ce logement
 - Obligatoire pour toute construction neuve à compter du 1er janvier 2020
 - Obligatoire pour tous les logements et immeubles existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025.
- » Un décret précisera les conditions d'application

Aperçu des mesures hors bâtiment-construction (1/4)



Une nouvelle impulsion à la dynamique de coopération entre collectivités territoriales et État

Création des Projets Partenariaux d'Aménagement (PPA)

Art. 5 : création de Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU) - Durée de l'expérimentation : 7 ans

Simplifier, sécuriser, assouplir, dématérialiser les procédures

Simplifier l'aménagement et l'acte de construire

Faciliter le déploiement du très haut débit

Principe de dématérialiser les procédures administratives, et de pièces jointes au dossier (art 182 carnet numérique du logement, art 217 bail numérique, art 218 transmission dématérialisée lors de la vente des documents de copropriété et diagnostics techniques immobiliers)

Réformer certains domaines

Le secteur du logement social

Le droit de la copropriété

Aperçu des mesures hors bâtiment-construction (2/4)



Un cadre juridique pour revitaliser les territoires → le programme « Action Cœur de Ville »
Nouvel outil : conventions pour les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) art. 157

Favoriser la mobilité pour changer de logement

Création du bail mobilité

Modalités d'attribution de logements sociaux

Expérimenter et dynamiser dans les zones tendues

Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

Lutte contre les marchands de sommeil, les squatteurs

Harmoniser les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne (art. 198 à 200 : regrouper les polices administratives spéciales LHI, articuler avec le pouvoir de police du maire), habilitier l'intercommunalité
→ ordonnances à venir dans les 18 mois

Faciliter et accélérer le traitement des copropriétés dégradées



Aperçu des mesures hors bâtiment-construction (3/4)



Ajustements des objectifs de production de logements sociaux (cf. loi SRU)

Art. 130, 131, 132 (modalités de décompte des logements, durée de décompte SRU, 5 périodes triennales pleines pour nouvelles communes pour atteindre objectifs, ...)

Urbanisme et paysages

Principes généraux : lutte contre l'étalement urbain, société inclusive (handicap, perte d'autonomie)

Paysagistes concepteurs habilités à réaliser des projets de lotissements $\geq 2500 \text{ m}^2$

Règlement de publicité intercommunaux : mesures transitoires, comme pour les PLUi

Aperçu des mesures hors bâtiment-construction (4/4)



Mobiliser les possibilités pour générer du logement, y compris temporaire

Mieux mobiliser le foncier, y compris le foncier public (art. 22)

Faciliter la transformation de bureaux en logements (art. 28)

Permettre la réquisition de locaux vacants, par le Préfet, pour héberger en urgence (art 32,33)

Le permis d'innover / permis de faire

Permis d'innover = Possibilité de déroger aux règles applicables aux projets...

... sous réserve d'atteindre un résultat équivalent

Permis d'innover → Grandes opérations d'urbanisme (GOU), Opérations d'intérêt national

Et pour la qualité de la construction :

Permis d'innover → objectifs performantiels CCH → **loi ESSOC art.49 et ordonnances I et II à venir**