

Simplifier l'acte de construire La loi Élan et sa circulaire du 21 décembre 2018 - Accessibilité PMR - Étude géotechnique - Énergie L'échéancier des nouvelles dispositions

Loi n° 2018-1021 dite loi Élan - Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique



NOUVELLE REGLEMENTATION ?

Oui. La loi Élan comporte plusieurs objectifs, dont celui de libérer la construction en simplifiant les normes, et de protéger des plus fragiles en améliorant l'accès au logement.

La circulaire interministérielle du 21 décembre 2018 apporte des informations au sujet des dispositions d'application immédiate, et pour celles dont l'application nécessite un décret, parfois complété par des arrêtés.

Le présent document porte sur l'accessibilité, l'étude de sol préalable et les performances énergétiques (au verso).

Pour quels destinataires ?

Maîtres d'ouvrage privés ou publics, propriétaires et gestionnaires d'immeubles.

Quels sont les objectifs ?

La loi Élan comporte plusieurs objectifs, parmi lesquels :

- La restructuration du logement social
- L'assouplissement du principe d'accessibilité des personnes handicapées dans les logements neufs
- L'optimisation des relations entre un bailleur et les locataires
- L'encouragement à la transformation d'immeubles de bureaux libres en logements
- La facilitation de procédures d'urbanisme et la capacité à refréner les recours abusifs
- La révision des règles de construction en zone littorale

Référence du nouveau référentiel

Circulaire du 21 décembre 2018 (NOR : LOG1835604C) - publication au 7 janvier 2019 sur le site du bulletin officiel (BO) des ministères de la Transition écologique et solidaire et de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales



QUAND EST-ELLE APPLICABLE ?

Dès le 25 novembre 2018 et, pour certaines mesures, aux dates fixées par les futurs décrets et arrêtés d'application



QUELLES SONT LES NOUVEAUTES POUR L'ACCES AUX LOGEMENTS ?

La loi Élan fixe **un nouveau seuil d'accessibilité aux bâtiments d'habitation collectifs**.

Celui-ci est abaissé à 20 % de leurs logements avec au moins un logement, et les autres logements sont dits **évolutifs**.

Que sont des logements évolutifs ?

Ce sont des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite - PMR, avec un cheminement accessible au séjour et au cabinet d'aisances dont les commodités sont agencées en conséquence.

Ce sont des logements qui, par un nouvel arrangement des volumes, pourront offrir une accessibilité à l'unité de vie.

Cette mise en accessibilité différée est prise en compte dès la conception, et elle est réalisable par des travaux simples.

Et les autres constructions d'habitation ?

Concernant l'accessibilité des personnes handicapées, la loi Élan permet d'autres évolutions pour la construction :

- De maisons individuelles.
- De logements vendus en l'état futur d'achèvement, les travaux d'adaptation étant à la charge de l'acquéreur.
- De logements locatifs sociaux, les travaux de réalisation d'un logement évolutif étant à la charge du bailleur.
- De logements consacrés à l'occupation temporaire ou saisonnière, gérés et entretenus de façon permanente. Dans ce dernier cas, les mesures envisagées sont soumises à l'accord du représentant de l'État du département, après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.

Des décrets d'application à paraître

Des décrets en Conseil d'État relatifs à l'**accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs** lors de leur construction, et sur l'adaptation des normes d'accessibilité avec l'introduction de la notion de **logements dit évolutifs**.

La publication du décret est programmée pour la fin février 2019 au plus tard, pour une **entrée en vigueur des dispositions au 1^{er} juillet 2019**.



LES CHANGEMENTS POUR LES ETUDES GEOTECHNIQUES ?

Une étude de sol préalable obligatoire ?

Oui. Dès lors qu'il existe des risques liés à un mouvement de terrain différé ou cyclique provoqué par la sécheresse et la réhydratation des sols.

Dans les zones où ces risques ont été identifiés dans un arrêté à paraître, une étude géotechnique préalable est obligatoire.

Quand doit-elle être fournie ?

L'étude géotechnique est communiquée par le vendeur lors de la vente d'un terrain non bâti constructible.

L'étude de reconnaissance préalable des sols est ajoutée :

- à la promesse de vente, ou
- à l'acte authentique de vente, ou
- au cahier des charges pour une vente publique.

Cette étude préalable est jointe au titre de propriété du terrain. Elle est communiquée lors des mutations ultérieures du terrain.

Quand peut-elle ne pas être fournie ?

Lorsque les règles d'urbanisme ne permettent pas la construction de maisons individuelles, l'étude géotechnique n'est pas requise lors de la vente du terrain non bâti.

Des documents à paraître

En vue de prévenir le risque géotechnique, deux nouveaux textes de référence seront pris **avant la fin du deuxième trimestre 2019**.

Et lors des travaux de construction ?

Le maître d'ouvrage communique l'étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Cette étude est remise :

- Avant la conclusion d'un contrat de travaux de construction ou de maîtrise d'œuvre.
- Pour un ou plusieurs ensembles :
 - à usage d'habitation,
 - à usage professionnel et d'habitation de deux logements au plus.

Et si l'étude préalable n'est pas jointe au titre de propriété ?

Le maître d'ouvrage doit apporter l'étude géotechnique préalable du terrain en place, ou une étude géotechnique propre aux travaux de construction du ou des immeubles.

Quelles sont les obligations d'un constructeur ?

Le constructeur doit suivre les recommandations,

- 1) De l'étude géotechnique communiquée par le maître d'ouvrage ; ou
- 2) Celles de l'étude géotechnique de projet, réalisée par le constructeur en accord avec le maître d'ouvrage.

De façon identique à l'étude préalable, l'étude géotechnique de projet est annexée au titre de propriété, et elle est communiquée lors des mutations ultérieures du terrain.

L'étude du constructeur est également jointe à la promesse de vente, à l'acte authentique de vente, ou au cahier des charges lors d'une vente publique.



ET QUELS SONT LES CHANGEMENTS POUR L'ENERGIE ?

La loi Élan : l'énergie et la performance environnementale

Dans les immeubles collectifs d'habitation ou mixtes, la loi confirme l'obligation d'individualiser les frais de chauffage en précisant les bâtiments concernés, et rajoute pour les mêmes bâtiments l'obligation d'individualiser les frais de climatisation.

Des compteurs devront être mis en place dans les bâtiments existants et les bâtiments neufs : **la mise en application de ces règles sera effective au deuxième trimestre 2019**. Lorsque ce n'est pas possible, il faudra installer des dispositifs **répartiteurs**, ou d'autres équipements qui seront précisés par décret.

Pour les bâtiments tertiaires, la loi remet en place l'obligation d'économies d'énergie parc tertiaire : des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mise en œuvre, avec des économies par rapport à l'année 2010, à hauteur d'au moins **40 % en 2030**, au moins **50 % en 2040** et au moins **60 % en 2050**. L'ensemble des modalités sera fixée par **un décret prévu au deuxième trimestre 2019**.

Ces obligations issues de la loi de Transition Énergétique de 2015, appelées précédemment **Tertiaire 2020**, avaient été annulées par le Conseil d'État, compte tenu en particulier de la date de mise en application trop proche.

Concernant le **DPE Diagnostic de Performance Énergétique**, la loi le rend opposable dans tout son contenu à l'exception des recommandations d'amélioration de la performance énergétique qui restent informatives.

Elle confirme également la mise en place, **au début du troisième trimestre 2019**, du **Carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien** des logements qui inclut le DPE.

Ce carnet permet le suivi de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale de l'ensemble des logements d'un bâtiment.

Enfin, la loi Élan inscrit dans les règles de construction le principe d'exigences en matière de qualité de l'air intérieur des bâtiments, qui seront fixées par décret.