

Simplifier l'acte de construire Loi Élan : nouveau décret n° 2019-305 Accessibilité des bâtiments collectifs neufs, adaptabilité d'un logement existant et maisons individuelles

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



NOUVELLE RÉGLEMENTATION ?

Le nouveau décret intéresse l'article 64 de la loi Élan, vis-à-vis de l'accessibilité des personnes handicapées :

- Installation d'un ascenseur dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs.
- Création de logements dit évolutifs.

Le nouveau décret modifie également d'autres dispositions réglementaires :

- Au sujet des rapports locatifs avec le bailleur, lorsque des travaux d'adaptation du logement sont envisagés.
- Pour l'échéancier de paiement des maisons individuelles avec fourniture de plans.

Pour quels destinataires ?

Maîtres d'ouvrage privés ou publics, propriétaires et gestionnaires d'immeubles, maîtres d'œuvre, entreprises, artisans, locataires.

Quels sont les objectifs la loi Élan ?

La loi Élan, dite aussi « loi logement 2018 », comporte plusieurs objectifs, dont celui de libérer la construction en simplifiant les normes, et de protéger les plus fragiles en améliorant l'accès au logement.

Certaines dispositions de la loi sont d'application immédiate. D'autres, nécessitent un décret d'application, parfois complété par des arrêtés.

Référence du nouveau référentiel

Décret n° 2019-305 du 11 avril 2019 (NOR : LOGL1833056D) - JORF du 12 avril 2019



QUAND EST-ELLE APPLICABLE ?

À partir du 1^{er} octobre 2019, pour les deux premiers articles du nouveau décret

Dès le 13 avril 2019 pour les autres articles



QUELLES SONT LES NOUVEAUTÉS ?

Le nouveau décret modifie deux articles du Code de la construction et de l'habitation (CCH), applicables lors de la construction de bâtiments d'habitation collectifs.

Ces deux modifications concernent les demandes de permis de construire déposées à partir du 1^{er} octobre 2019.

1^{er} article - L'accessibilité aux logements

Jusqu'au 30 septembre 2019, l'article R. 111-5 du CCH mentionne en son deuxième alinéa :

*L'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant **plus de trois étages** accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée.*

À partir du 1^{er} octobre 2019, la mise en place d'un ascenseur sera obligatoire dès qu'il existera **plus de deux étages**.

Ces étages sont situés au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée, et ils permettent d'accéder à des logements.

2^{ème} article - L'accès des personnes handicapées

À partir du 1^{er} octobre 2019, il devra être prévu, dès la construction, des logements accessibles et d'autres dits évolutifs, au rez-de-chaussée et dans les étages desservis par un ascenseur prescrit par l'article R. 111-5 du CCH.

Le taux de logements accessibles

Les logements accessibles ont des caractéristiques minimums permettant l'accès des personnes handicapées.

Le taux de ces logements accessibles est de **20 %**, avec au moins un logement accessible.

Les logements dits évolutifs

Les autres logements du rez-de-chaussée et des étages desservis par l'ascenseur de l'article R. 111-5, sont évolutifs.

Ces logements doivent pouvoir être rendus accessibles par des travaux simples.



POUR EN SAVOIR PLUS

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.

Un arrêté, à paraître, précisera la nature et les conditions de réalisation de ces travaux.

Surface des logements

À la conception, et pour une même catégorie de logements, la surface des logements évolutifs ne doit pas être inférieure à la surface moyenne des logements accessibles.

2^{ème} article - Quel autre changement permettant l'accès des personnes handicapées ?

L'article R. 111-18-2 indique, jusqu'au **30 septembre 2019** :

I. - Les dispositions architecturales, les aménagements et les équipements propres à assurer l'accessibilité des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs et autres que ceux visés au II du présent article doivent satisfaire aux obligations ci-après :

1. Pour tous les logements. Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que **celles-ci** répondent aux objectifs poursuivis :

À compter du 1^{er} octobre 2019, les mots **ces solutions** se substituent à **celles-ci**.



LES AUTRES MODIFICATIONS

Le nouveau décret apporte également les autres changements suivants :

Les rapports locatifs avec le bailleur

Lorsqu'un locataire envisage de réaliser, à ses frais, des travaux d'adaptation pour des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, il doit obtenir l'accord du bailleur au préalable.

Le locataire lui indique les transformations projetées, les conditions dans lesquelles les travaux vont se dérouler et le nom de l'entreprise retenue.

À défaut d'une réponse dans le délai requis, le bailleur est réputé avoir donné son accord tacite. À l'issue du bail, il ne pourra pas exiger la remise en l'état du logement.

Le délai de réponse est de **4 mois** jusqu'au 12 avril 2019.

Le nouveau décret réduit ce délai, puisqu'il n'est plus que de **2 mois** à partir du 13 avril 2019.

L'échéancier de paiement des maisons individuelles

Lors de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage, le paiement des travaux s'effectue à tempérament.

L'état d'avancement des travaux est fixé de la façon suivante :

15 % à l'ouverture du chantier (avec éventuellement le dépôt de garantie) - **25 %** à l'achèvement des fondations
40 % à l'achèvement des murs - **60 %** à la mise hors d'eau
75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air
95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

L'article R. 231-7 du CCH définit les conditions du solde du prix.

À partir du 13 avril 2019, la liste des travaux achevés autorisant le paiement à **95 %** est complétée par ceux de finition des façades :

Travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie, de chauffage et de revêtements extérieurs.

Textes de référence

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (NOR : TERL1805474L) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Circulaire du 21 décembre 2018 (NOR : LOGL1835604C) de présentation des dispositions d'application immédiate de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan)

Loi modifiée n° 89-462 du 6 juillet 1989 (NOR : EQUX8910174L) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Décret modifié n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 (NOR : LHAL1604780D) relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire