



Lois ELAN et ESSOC

Qualité de la Construction

Journée régionale de la qualité de la construction

Montpellier, 20 mars 2019

Direction de l'Aménagement
Division Bâtiment – Construction



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE



Sommaire ELAN

Articles supprimés – Conseil constitutionnel – 15 novembre 2018
52,53,66,72,73,76,91,101,108,121,123,135,144,147,152,155,161,184,196,200

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

[...]

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

[...]

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)

[...]

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

[...]

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

[...]

Loi ELAN publiée le 23 novembre 2018.

Circulaire ELAN publiée le 20 décembre 2018.



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Performances énergétique et environnementale

art. 71, 97 à 99, 175, (177,) 178, 179, 181



Art. 71 : Individualisation des frais de chauffage adaptation du dispositif

Champ d'application :

- systèmes de chauffage et de froid
- types d'usages : logement seulement
- exclusions si non rentable

→ **décrets en Conseil d'État** à venir
méthodes pour évaluer la quantité d'énergie pour le local privatif



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Performances énergétique et environnementale

art. 71, 97 à 99, 175, (177,) 178, 179, 181



Art. 97 à 99 : Contrats de vente d'immeuble HLM à rénover

Deux engagements, après travaux :

- performance énergétique
- et habitabilité

Code de la construction et de l'habitation (CCH) art. L.443-7, issu de la loi LTECV



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Performances énergétique et environnementale

art. 71, 97 à 99, 175, (177,) 178, 179, 181

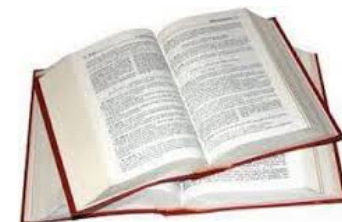
#LoiElan
Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Art. 177 : Trois nouveaux principes introduits dans le CCH

- **Performance environnementale des bâtiments**
tout au long de leur cycle de vie
- **Qualité sanitaire**
- **Confort d'usage des logements**

*Ces principes sont intégrés aux règles générales
de construction des logements neufs*

*Code de la Construction et de l'Habitation
CCH Art. L.111-4*



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Performances énergétique et environnementale

art. 71, 97 à 99, 175, (177,) 178, 179, 181

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

Art. 175 : Révision du cadre relatif aux obligations d'économies d'énergie dans le secteur tertiaire existant à **début 2020**

*** Objectifs généraux ***

MAKE OUR
BUILDINGS
GREAT AGAIN

- Réduire la consommation d'énergie finale des bâtiments:
- 60 % en 2060 - 50 % en 2050 - 40 % en 2030 ... par rapport à 2010
- Obligation partagée : propriétaires et locataires

*** Objectifs modulables ***

- selon la technique, les coûts, l'activité... à justifier
- Ce document est à annexer à la vente et/ou au contrat de bail

*** **décret en Conseil d'État** *** à venir → six éléments à définir

catégories de bâtiments ; objectif à atteindre ;
modulations suivant trois contraintes ; collecte des données (ADEME) ;
évaluer et constater le respect des obligations ; afficher au public



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Performances énergétique et environnementale

<http://www.batiment-energiecarbone.fr>

art. 71, 97 à 99, 175, (177,) 178, 179, 181

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



Bâtiment à
Énergie Positive
& **Réduction Carbone**

Art. 181 : RE 2020 – Réglementation environnementale, énergétique et sanitaire de la performance des bâtiments neufs (et parties de bâtiments neufs)

Nouvelles exigences :

↪ **décret en Conseil d'État à venir**

- * **limitation de l'empreinte carbone** par le stockage du carbone de l'atmosphère durant la vie du bâtiment → **échéance : 2020**
- * recours à des **matériaux issus de ressources renouvelables**,
- * incorporation de **matériaux issus du recyclage**,
- * et amélioration de la **qualité de l'air intérieur** dans les bâtiments.

Objectifs :

- * économies d'énergie,

Art. 178 : Produits de construction ; Équipements

- Analyse sur leur cycle de vie ↪ **décret en Conseil d'État à venir**
- Encadrement des informations fournies par les industriels
- Vérification des informations par une tierce partie indépendante et impartiale



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Art. 81.III : gestion autorisée par SEM d'immobilier public

- réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles de logement
→ à compter de 2021 (ou 2023 dans certains cas)

Art. 180 : exemplarité de l'État

Performance environnementale de sa commande publique

- Bio-sourcé (rappel)
- Faibles émissions de gaz à effet de serre, stockage du carbone, recours aux matériaux renouvelables

Code Environnement art. L.228-4

- En Occitanie, note de déclinaison régionale de la feuille de route transition énergétique pour les bâtiments de l'État (avril 2018)*

Art. 77 : Contrôle des règles de construction CRC

Faciliter l'exercice du droit de visite des constructions neuves

- les sanctions restent du ressort du juge
- contrôle possible pendant 6 ans, contre 3 auparavant
- création d'un délit d'obstacle *aux missions de recherche et de constatation des infractions*
- des évolutions attendues
 - groupes de travail nationaux menés avec le CSCEE (Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique)



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Accessibilité – cadre bâti & handicap

art. (22,) 64



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

Art. 64 : Accessibilité du cadre bâti – Bâtiments neufs

Code de la construction et de l'habitation CCH art. L.111-7-1

- Libérer l'innovation architecturale et technique, tout en assurant **20 % de logements totalement accessibles**
- **80 % de logements seront dits évolutifs**, visitables car partiellement accessibles pour les visiteurs (porte d'entrée, séjour, WC), et **transformables par « travaux simples »**



→ Validé par le Conseil Constitutionnel



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Accessibilité – cadre bâti & handicap

art. (22,) 64



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

Art. 64 : Accessibilité du cadre bâti – Bâtiments neufs

Code de la construction et de l'habitation CCH art. L.111-7-1

- **Avant** : Bâtiment avec ascenseur = 100 % des logements totalement accessibles. (*Loi de 2005*)

Principe : pas de dérogations en construction neuve : Jurisprudences répétées du Conseil d'État et du Conseil constitutionnel

Désormais :

- Ascenseur obligatoire pour les immeubles comportant plus de deux étages. → **Décret** à venir
- Un meilleur financement par l'ANAH pour adapter les bâtiments, au handicap et au vieillissement
→ **Décret en Conseil d'État avec avis CNCPPH + Arrêté**, à venir
- Il précisera les notions : « logement évolutif », et « travaux simples »



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Simplifications

art. (56,) 62, 65 à 67, (69,) 75

Favoriser les saisines électroniques pour les demandes d'autorisations d'urbanisme

Art. 62 : **Autorisations d'urbanisme**

- Dématérialisation généralisée pour les communes > 3500 hab.
- Externalisation possible d'une partie de la mission

→ **décret en Conseil d'État** à venir

Art. 65, 67 : Lever les freins aux systèmes de construction « **préfabriqués** »

- Adapter les règles d'allotissement et les échancier de paiement à la filière sèche (bio-sourcé notamment), faciliter les chantiers propres
→ **ordonnance** à venir (3 mois)
- Objectifs : (1) Réalisations plus rapides (3) Moins de nuisances
(2) Chantiers plus propres (4) Plus de produits bio-sourcés



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Simplifications

art. (56,) 62, 65 à 67, (69,) 75



Art. 69 : Logement social

- **Marchés de Conception-réalisation**
désormais possibles pour plus d'acteurs
- pérennisation pour les bailleurs sociaux
(+ prolongation pour CROUS jusqu'à fin 2021 → logements aidés)
- nouvelle disposition pour l'État et les collectivités (bât. Publics),
avec une exigence > niveau RT

Art. 75 : VEFA – ventes en l'état futur d'achèvement

- Travaux de finition réalisables par l'acquéreur, moyennant un accord avec le vendeur

modifie CCH Art. L.261-10-1, -11 et -15

→ **décret en Conseil d'État** à venir
précisera la nature des travaux concernés



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Règles techniques : IMH / IGH

art. 30 - 31

Art. 30 : **Immeuble de Moyenne Hauteur (IMH)** en logement

Avant :

- IGH logement si ≥ 28 mètres de hauteur
- IGH tertiaire si ≥ 50 mètres de hauteur

Désormais : *bâtiments mieux encadrés entre 28 m et 50 m de hauteur*

- IGH si ≥ 50 mètres de hauteur, quelque soit le type d'immeuble
 - création de l'IMH : logements entre 28 et 50 m de hauteur
 - harmonise et simplifie les dispositions, à sécurité maintenue
 - facilite la mixité des types d'usages, et la réversibilité de bureaux en logements
des restrictions en types J (personnes âgées) et U (sanitaires)
- **décrets et arrêtés** à venir, concertation à venir

Art. 31 : Sécurise juridiquement (cas des duplex-triplex en dernier étage de grands immeubles)

Art. 68 : **Étude géotechnique** à fournir en maison individuelle

- dans les zones exposées aux tassements différentiels
- à fournir en cas de vente, et à annexer au titre de propriété
- exception : contrats d'ampleur limitée – à définir

→ **décret en conseil d'État** à venir

→ **arrêté** conjoint – construction et risques – à venir



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Mobiliser des biens pour loger

art. (22,) 28, 29, 32 et 33

Art. 28 : favoriser la transformation de bureaux et de commerces en logements

- Possibilité pour les communes d'accéder à un **bonus de constructibilité** (10 % supplémentaires) porté à 30 %
- dérogation aux servitudes de mixité sociale du PLU
- le bailleur peut transformer l'immeuble en habitation, par :
 - reconstruction,
 - rénovation,
 - ou réhabilitation.



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Dématérialiser procédures, documents

art. 72, 182, (217,) 218



Art. 217 : Création d'un **bail numérique**

- *ordonnance (sous 18 mois) à venir*

Art. 218 : **Documents de copropriété** **et DTI** diagnostics techniques immobiliers

- transmission dématérialisée lors de la vente



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Dématérialiser procédures, documents

art. 72, 182, (217,) 218



Art. 182 : **Carnet numérique du logement**

- contenu : information, suivi et entretien
- à valeur informative
- pour tous les logements, sauf les logements sociaux

échéances progressives :

- pour le neuf : dans 1 an (permis de construire déposés dès 2020)
→ établi par le maître d'ouvrage
- pour l'existant : dans 6 ans (mutations dès 2025)

cas des copropriétés : le carnet est élaboré conjointement

par le copropriétaire du logement (parties privatives)
et par le syndicat des copropriétaires (parties communes)



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

ORT – Opérations de revitalisation des territoires

art. 157

Art. 157 : Cadre juridique

- lutte contre l'habitat indigne
- transition énergétique des territoires
 - performance énergétique du parc immobilier
 - végétalisation urbaine

Circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par L'État des projets d'aménagement des territoires.

- L'outil ORT est aussi ouvert à d'autres villes
(hors programme Action cœur de ville)

Dispositif Denormandie : réduction d'impôt pour les futurs propriétaires bailleurs, si rénovation en quartier ancien dégradé en zones ORT. *Action cœur de ville = 25 villes en Occitanie.*

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



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Permis de faire, innover, expérimenter

art. 5, 174 + ordonnances ESSOC (art. 49 loi)

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

- libérer l'innovation
 - via le principe d'obligations de résultats
 - un rendu-compte par des acteurs habilités
- généralise le « permis de faire » (loi CAP : art. 88.I abrogé)*

a) Urbanisme

- Art. 5 : Durée de l'expérimentation : **7 ans**
GOU - Grandes Opérations d'Urbanisme
OIN - Opération d'Intérêt National
PLH - Programme local de l'habitat
- Art. 174 : Action cœur de ville / ORT



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Permis de faire, innover, expérimenter

art. 5, 174 + ordonnances ESSOC (art. 49 loi)

Loi pour un État au service d'une société de confiance

b) Construction → 2 ordonnances suite à l'Art.49 ESSOC

ordonnance n°1 (3 mois) → publiée le 30 octobre 2018

- Innover, déroger rapidement par **solution d'effet équivalent**

Le MOA a la charge de la preuve (par acteurs « habilités »)

ordonnance n°2 (18 mois)

- Moderniser et **réorganiser le CCH**, au livre 1^{er} principalement
- Réécrire chaque réglementation en mode « performanciel »
- MOA : charge de la preuve, moyens d'atteindre l'objectif
- Contrôle de l'atteinte des résultats (tierce partie indépendante)

Permis de faire, innover, expérimenter

art. 5, 174 + ordonnances ESSOC (art. 49 loi)

ordonnance n°1 (3 mois) → publiée le 30 octobre 2018

Liste des règles de construction, où il est permis de déroger (contre preuve)

- **La sécurité et la protection contre l'incendie**, pour les bâtiments d'habitation et les établissements recevant des travailleurs, en ce qui concerne la résistance au feu et le désenfumage;
- **L'aération**;
- **L'accessibilité du cadre bâti**;
- **La performance (et les caractéristiques) énergétiques et environnementales**;
- **Les caractéristiques acoustiques**;
- La construction à proximité de **forêts**;
- La protection contre les **insectes xylophages**;
- La prévention du **risque sismique ou cyclonique**;
- **Les matériaux et leur réemploi.**

Entrée en vigueur :

décret n° 2019-184
du 12 mars 2019
« résultats équivalents »

→ **deux décrets en Conseil d'État** : « résultats équivalents » publié
et « transmission des données » à venir

Permis de faire, innover, expérimenter

art. 5, 174 + ordonnances ESSOC (art. 49 loi)

Décret ESSOC I « Résultats équivalents » → publié le 12 mars 2019

- Moyens **innovants** = non pris en compte dans les règles de construction en vigueur, d'un point de vue technique ou architectural
-  **déroger** « sous certaines conditions » à **certaines obligations de moyens du CCH**
 -  aucune dérogation au CCH sur ses obligations performanciennes
 -  aucune dérogation aux règles imposées par le droit de l'Union européenne
- Le maître d'ouvrage fait une **demande d'attestation de solution d'effet équivalent (SEÉq)**
 - **décrire le projet**
 - **en préciser les conditions de réalisation**
 - **décrire le contrôle prévu lors de l'opération et à son terme**
- Instruction par une **tierce partie** (CEREMA ; CSTB ; organisme à agrément ministériel ; organisme à compétences qualifiées – par un organisme accrédité – avec un certificat de qualification au niveau maximal de compétences de maîtrise d'œuvre, et spécifiquement sur le domaine concerné par la SEÉq)

La tierce partie doit être assurée pour son activité de délivrance d'attestation SEÉq.



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

et toujours... les sites de référence



- **Économies d'énergie** et bâtiments :
www.rt-batiment.fr - *site technique*
www.batiment-energiecarbone.fr *expérimentation*
- **Accessibilité** du cadre bâti :
www.accessibilite.gouv.fr - *site général*
www.accessibilite-batiment.fr - *site technique*
- **Bâtiment et construction** :
www.cohesion-territoires.gouv.fr/batiment-et-construction
- **Rénovation** :
www.faire.fr
- **Textes officiels** :



Merci de votre attention !



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

