



# LOI ELAN

## Ce qui change pour le secteur de la construction

### La loi Elan comporte de nombreuses mesures pour faciliter la construction et simplifier les procédures

#### LE LOGEMENT ÉVOLUTIF

Avec la création du logement évolutif, la loi Elan confère plus de liberté de conception aux architectes, afin de favoriser l'innovation et proposer une offre de logement plus adaptée à la demande de la population et une meilleure prise en compte de ses besoins dans leur diversité.

Le logement évolutif pourra à tout moment être reconfiguré pour répondre aux contraintes de l'habitant tout au long de la vie, pour accompagner le vieillissement ou l'évolution des structures familiales. Cette évolutivité, anticipée dès la conception, permettra de rendre le logement accessible par la mise en œuvre de travaux simples, la loi garantissant par ailleurs un taux de 20 % de logements directement accessibles dès leur mise sur le marché.

Le logement évolutif apporte de la souplesse aux constructeurs pour réaliser des logements plus en adéquation avec le marché et permet l'adaptabilité des logements aux évolutions des besoins des occupants au cours du temps.

#### L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Cette mesure s'inscrit dans l'objectif de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre du secteur de bâtiment. Elle simplifie et rend plus opérante une mesure de la loi de transition énergétique pour la croissance verte (août 2015) visant la sensibilisation et la responsabilisation des occupants des bâtiments grâce à une répartition des frais de chauffage suivant les consommations réelles.

Cette disposition de la loi Elan vient préciser le champ d'application en ciblant les bâtiments collectifs à usage d'habitation et en excluant les bâtiments tertiaires pour lesquels l'individualisation des frais de chauffage est moins efficace, les occupants ne payant pas la facture énergétique. Un système de dérogation pour motif économique est également prévu par la loi dans le cas des bâtiments pour lesquels



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

les économies d'énergie engendrées par le dispositif d'individualisation des frais de chauffage ne couvriraient pas les coûts liés à investissement et à l'exploitation. Ce critère de rentabilité permet de gagner en efficacité en centrant la mesure sur les bâtiments les plus énergivores. Par ailleurs, les réseaux collectifs de froid rentrent dans le périmètre de l'individualisation de la facture. Enfin, cette mesure de la loi Elan sécurise le texte par rapport à la loi transition énergétique vis-à-vis d'un risque de surtransposition de la directive européenne sur l'efficacité énergétique.

## LES OBLIGATIONS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE

Par la réécriture des obligations d'économies d'énergie dans le secteur tertiaire (prévues par la loi Grenelle II puis la loi de transition énergétique pour la croissance verte), la loi Elan s'inscrit dans une logique de sécurisation de la démarche et d'accompagnement des acteurs du secteur pour l'atteinte de ces objectifs ambitieux, mais indispensables afin de répondre aux défis climatiques et énergétiques aux échéances 2030, 2040 et 2050.

Par une approche prenant en référence les consommations en énergie finale, la loi Elan pose les bases d'une démarche pragmatique permettant d'appréhender le secteur tertiaire dans toute sa diversité selon les contraintes et logiques propres aux différentes catégories d'établissement. Ainsi, afin de conjuguer l'ambition environnementale et la faisabilité technique et économique pour les obligés du secteur

tertiaire, le cadre des obligations a été élargi au-delà des seuls travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants, pour permettre d'intervenir sur l'ensemble des actions qui peuvent concourir au respect de l'objectif général de réduction des consommations d'énergie. Des modulations sont prévues afin de prendre en compte diverses contraintes.

Une plateforme de saisie et de suivi des réductions de consommation sera mise en œuvre.

## L'OPPOSABILITÉ DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) fait partie intégrante du dossier de diagnostic technique (DDT) requis pour la vente ou la location d'un logement. Toutefois, il n'a aujourd'hui qu'une valeur informative, ce qui l'empêche d'être un véritable outil de valorisation ou d'incitation pour un bailleur ou propriétaire à réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique d'un logement.

La loi Elan rendra le DPE pleinement opposable à compter du 1er janvier 2021, lui conférant ainsi la même valeur juridique que les autres diagnostics (amiante, plomb, termites...). L'opposabilité du DPE permettra de responsabiliser les acteurs et de conférer plus de confiance dans ce document, afin d'en faire un outil fiable de valorisation de la performance énergétique d'un logement, permettant de déclencher chez les propriétaires la décision d'engager des travaux de rénovation énergétique.

La condition sine qua none de l'entrée en vigueur de cette opposabilité au 1er janvier repose sur un gain de fiabilité du DPE et des travaux de simplification ainsi que de révision de son contenu.

## LE CARNET NUMÉRIQUE

Les propriétaires auront à leur disposition l'ensemble des documents concernant la conception et la maintenance de leur logement et de leur bâtiment produit au fil des années. Ces informations sont souvent indisponibles ou égarées. Se projeter dans des travaux d'amélioration ou de rénovation sera facilité puisque le carnet mentionnera les travaux passés et informera sur les travaux de rénovation à faire pour améliorer son logement. Les entreprises qui interviendront sur le logement seront mieux informées, maîtriseront davantage le chantier et les coûts.

Les propriétaires, mais aussi les locataires, maîtriseront et pourront davantage anticiper les besoins d'entretien du logement et l'utilisation des équipements. À l'achat comme à la location, le maximum d'informations sera disponible pour fluidifier la prise de décision en toute connaissance de cause.

## LA CRÉATION DE L'IMMEUBLE DE MOYENNE HAUTEUR

L'article 30 de la loi Elan vient modifier le L.122-1 du code de la construction et de l'habitation en introduisant un nouveau

type d'immeuble, l'immeuble de moyenne hauteur. L'article législatif laisse aux pouvoirs réglementaires le soin de définir précisément la composition d'un tel immeuble, les règles de sécurité s'y rapportant et les usages autorisés en son sein. La naissance de cette typologie d'immeuble provient d'un constat simple et historique : la réglementation incendie est scindée, en dessous de 50 m, en 3 grandes familles de bâtiments, source d'une hétérogénéité des règles de construction.

Il s'agit des bâtiments d'habitation, les établissements recevant du public et les lieux de travail. Les constructeurs militent pour plus de flexibilité et de réversibilité dans les usages des bâtiments (notamment de bâtiments de bureaux vers un usage d'habitation), ce qui est délicat dès lors que les règles principales de conception diffèrent d'une réglementation à une autre. L'objectif est donc, dans une certaine mesure, d'unifier les exigences au sein d'une même catégorie d'immeuble entre 25 m et 50 m, tout en garantissant un même niveau de sécurité.

Les discussions sont en cours entre les différents ministères pour élaborer ces nouvelles règles. Une large concertation sera alors à prévoir pour ce chantier réglementaire ambitieux. La création de cette nouvelle catégorie de bâtiments va permettre de préciser les règles portant sur l'existant (dans le cadre de travaux), notamment pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation.

## LA PRÉFABRICATION

Cette mesure vise à réduire les freins à la préfabrication qui présente des avantages reconnus : qualité des constructions, rapidité, rationalisation de la production, réduction des désagréments de chantier... La préfabrication permet de répondre aux besoins de construire des logements plus vite.

Plus spécifiquement la loi Elan permet, par ordonnance, la mise en place d'un échancier de paiement spécifique à la préfabrication de maisons individuelles plus cohérent avec le réel avancement des travaux d'un chantier préfabriqué. Tout en garantissant un niveau de protection suffisant du maître d'ouvrage, cette disposition vient 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 tel le bois.

## LA PROCÉDURE DE CONCEPTION-RÉALISATION

La possibilité pour les bailleurs sociaux de recourir à des marchés de conception-réalisation sans justification pour produire du logement social (actuellement 15 % des opérations concernées) est pérennisée. Ce type de marché permet d'associer étroitement architectes, bureaux d'étude et entreprises de travaux dès la conception de l'ouvrage et pendant tout le chantier, pour une conduite de projet agile et collaborative et une plus grande efficacité. Il facilite

aussi l'utilisation des outils numériques qui vise des gains de qualité des constructions et de rapidité de réalisation.

## L'ÉTUDE GÉOTECHNIQUE

Encadrement du respect des règles de l'art pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à l'aléa retrait gonflement argile

Les mouvements de sol, induits par le retrait gonflement des argiles, constituent un risque majeur en raison de l'ampleur des dégâts matériels qu'ils provoquent, notamment parce qu'ils touchent la structure même des bâtiments. Ce phénomène, qui s'amplifie avec le changement climatique, représente 38 % des coûts d'indemnisation du dispositif Cat Nat (catastrophes naturelles). Pour la période 1990-2013, cela représente 8,6 milliards d'euros d'indemnisations et des centaines de milliers de maisons. C'est également le premier poste d'indemnisation au titre de l'assurance dommage-ouvrage pour les sinistres touchant les maisons individuelles.

Il est donc essentiel de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène, d'autant que l'application de règles de l'art simples et bien connues permet d'éviter tout sinistre, grâce à la réalisation de fondations ad hoc. De plus, réaliser des fondations adaptées dès le départ est bien sûr extrêmement moins coûteux que de rectifier les fondations une fois le bâtiment construit ; il est donc essentiel de les faire de manière adaptée dès la construction de la maison.

Le texte a donc pour objet de mettre en place un dispositif permettant de s'assurer que les règles de l'art sont mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à l'aléa retrait gonflement argile. Il précise pour cela le rôle de chacun (vendeur de terrain, maître d'ouvrage et constructeur). Ce dispositif répond à l'objectif de réduire les dommages sur les nouvelles constructions de maisons individuelles et ainsi d'éviter de mettre des particuliers en grande difficulté.

La loi prévoit d'ouvrir le bénéfice de l'expérimentation aux projets situés dans les périmètres des futures grandes opérations d'urbanisme et opérations de revitalisation des territoires.

## L'EXPÉRIMENTATION PERMIS D'INNOVER

---

Le permis d'innover favorise l'innovation, en passant d'une logique d'obligation de moyens à une logique d'obligation de résultat. Il s'agit de mettre le projet avant la règle. Parfois, un projet innovant ne peut pas être mis en œuvre, parce qu'une application à la lettre de la réglementation s'y oppose.

Avec le permis d'innover, il pourra être dérogé à cette règle, tout en respectant les objectifs poursuivis par la législation concernée. Un appel à manifestation d'intérêt sur le permis d'innover a été lancé par les établissements publics d'aménagement. Huit lauréats ont été retenus, pour dérogation visant à diminuer l'impact carbone des matériaux de construction ou à faciliter le e-commerce.

Avant la loi, l'expérimentation permis d'innover était circonscrite aux seuls périmètres d'opération d'intérêt national.





