



La loi ELAN et les dispositions impactant la maîtrise d'ouvrage

20 novembre 2018

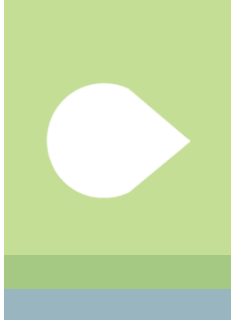
Alima MIAL

*Conseillère juridique - marchés – contrats techniques –
bâtiment - développement durable*

USH - DJEF

1

Les dispositions modifiant la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée dite loi MOP.



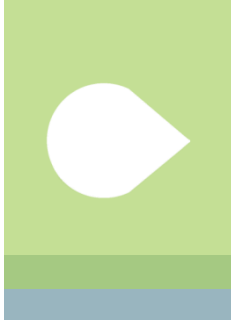
La loi ELAN étend les cas d'exclusions à la loi MOP

Elle exclut du champ d'application de la loi MOP, tous ouvrages d'infrastructures situés dans le périmètre d'une grande opération urbanisme (GOU) ou d'une opération d'intérêt nationale (OIN).

Elle exclut du champ d'application du titre II de la loi MOP, les organismes Hlm.

Le titre II définit avec précision les missions qui doivent être confiées à l'architecte.

Grace à cette disposition, les organismes Hlm sont libres de définir et de confier les missions qu'ils souhaitent aux maîtres d'œuvre.



La loi ELAN étend les cas d'exclusions à la loi MOP.

Elle aligne le champ d'application matérielle de loi MOP des OPH sur celui des organismes privés Hlm.

Désormais, les OPH sont soumis à la loi MOP uniquement lorsqu'ils réalisent des logements locatifs aidés.

⇒ Cela vise donc les prêts conventionnés à savoir :

⇒ les PLAI, les PLUS, les PLS.

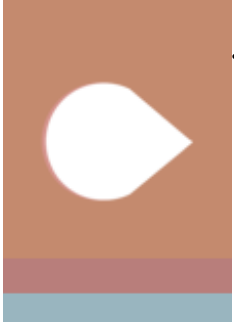
⇒ Ne sont pas considérés comme des logements locatifs aidés par l'État :

⇒ les logements intermédiaires et les opérations d'accession financées à l'aide d'un prêt PSLA.



2

Les dispositions modifiant les règles des marchés publics



La loi ELAN aménage des dispositions relatives aux marchés publics pour les organismes HLM (OHLM)

Elle supprime l'obligation d'organiser un concours pour choisir un maître d'œuvre.

Elle pérennise pour les organismes Hlm le recours à la conception-réalisation sans condition pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat.

Elle aligne les règles relatives à la CAO des OPH sur celles des organismes privés Hlm.

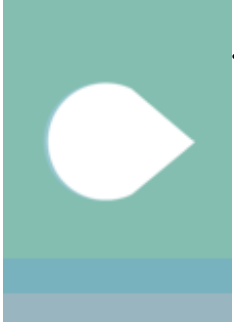
Désormais les OPH sont soumis à l'article R. 433-6 du CCH lequel prévoit que :

- Ils sont libres de déterminer la composition et les modalités de fonctionnement et de pouvoirs de leur CAO;
- la CAO examine les candidatures et les offres des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article 42 de l'ordonnance relative aux marchés publics;
- les marchés font l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme.



3

Les dispositions relatives à la simplification de l'acte de construire



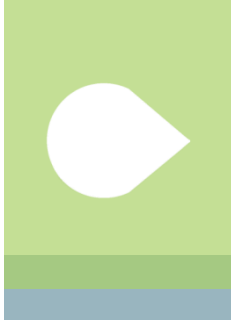
La loi ELAN sécurise les constructions en informant mieux les acquéreurs d'un terrain constructible en prévenant des risques liés à la nature du sol lors de la construction

Elle impose la réalisation d'une étude géotechnique préalable avant toute vente d'un terrain constructible en vue d'informer l'acquéreur sur la nature des sols.

Cette étude est obligatoire uniquement lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Cette obligation s'impose uniquement dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ces zones seront définies par arrêté des ministres chargés de la Construction et de la Prévention des risques majeurs.

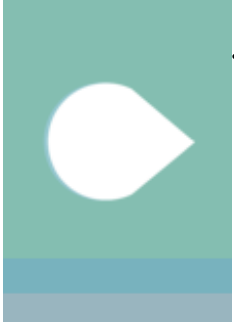


La loi étend le permis de faire issu de la loi CAP dans le cadre d'une GOU, d'une OIN ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat

Les maîtres d'ouvrage des constructions ou des aménagements situés dans le périmètre :

- d'une opération d'intérêt national,
- d'une grande opération d'urbanisme,
- d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat;

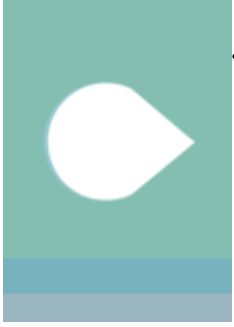
peuvent demander à déroger aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.



La loi ELAN assouplit les règles relatives à l'accessibilité des bâtiments

Son assouplissement résulte :

- des difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre de ces obligations, et notamment parce que dans certains cas elles se sont révélées être des freins ou des contraintes en matière d'innovation et de réalisation de nombreux projets immobiliers;
- de la nécessité de prendre en compte l'évolution des besoins des occupants d'un logement compte tenu du vieillissement de la population et l'évolution des structures familiales.

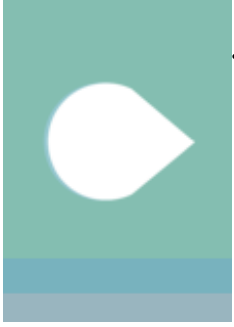


La loi ELAN assouplit les règles relatives à l'accessibilité des bâtiments

Elle introduit la possibilité de construire des logements évolutifs ou réversibles, accessibles en grande partie et pouvant être rendus totalement accessibles, sur demande, par des travaux assez simples.

Elle renvoie à un décret le soin de définir les notions :

- de « *logement évolutif* » ,
- et de « *travaux simples* » en fonction de la nature de l'ouvrage (maison individuelle, VEFA, logements sociaux édifiés et gérés par des organismes ou sociétés mentionnées aux art. L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du CCH) ou de la nature de l'occupation (temporaire ou saisonnière).

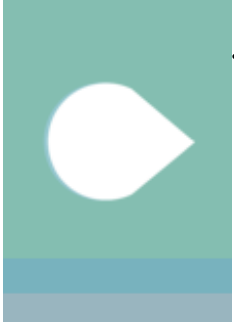


La loi ELAN assouplit les règles relatives à l'accessibilité des bâtiments

Elle limite l'obligation de rendre accessible et adaptée les bâtiment à 20 % des logements d'un immeuble et au moins un logement.

Elle limite l'exigence d'accessibilité à l'accès au logement, au salon et au cabinet d'aisance au 80% restant des logements d'un immeuble.

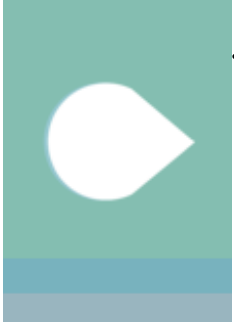
Elle prévoit dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, la remise d'un rapport gouvernemental d'évaluation de l'application des présentes mesures au parlement.



La loi ELAN encourage la conception et la réalisation de bâtiments préfabriqués

Son objectif :

- **accélérer l'acte de bâtir** en levant les freins au développement de la conception et de la réalisation des bâtiments préfabriqués;
- **répondre au besoin d'accroissement de l'offre de logements** et au besoin d'une plus grande adaptabilité/évolutivité des habitations dont il convient de recycler les usages au cours de leur vie (occupation par des personnes à mobilité réduite, adaptation au vieillissement de la population, hébergement de courte durée pour les étudiants...etc..).
- **jouer un rôle d'entraînement sur l'innovation** tout en étant en phase avec les besoins de digitalisation de ce secteur.



La loi ELAN encourage la conception et la réalisation de bâtiments préfabriqués

Son développement passe par une définition de la préfabrication.

La préfabrication consiste à concevoir et réaliser un ouvrage à partir d'éléments :

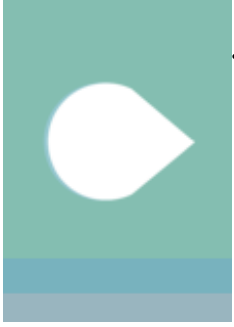
- préfabriqués assemblés, installés et mis en œuvre sur le chantier.

Ces éléments préfabriqués font indissociablement corps avec les ouvrages :

- de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert de la construction
- et peuvent intégrer l'isolation et les réserves pour les réseaux divers.

Ils sont produits sur un site qui peut être :

- soit une usine ou un atelier,
- soit une installation temporaire jouxtant le chantier.



La loi ELAN encourage la conception et la réalisation de bâtiments préfabriqués

Son développement passe également par l'intégration de la notion de préfabrication dans le contrat de construction de maison individuelle :

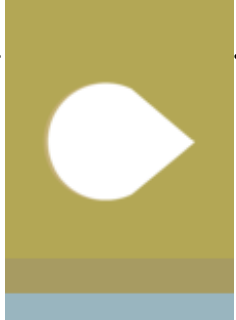
Elle habilite le gouvernement à légiférer par ordonnance pour adapter le CCMI au mode de préfabrication.

Elle prévoit que le projet de loi de ratification sera déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.



4

Les dispositions relatives à la réglementation énergétique et environnementale



La loi ELAN renforce les obligations des organismes Hlm en matière de réglementation énergétique et environnementale

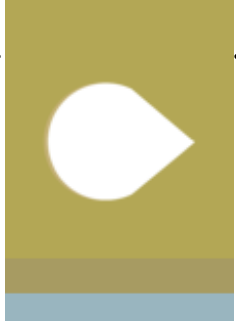
Son objectif :

Imposer à la maîtrise d'ouvrage la prise en compte :

- de la transition énergétique,
- des enjeux de l'environnement,
- des enjeux de la santé,
- des enjeux relatifs à la maîtrise de l'énergie.

Inscrire la maîtrise d'ouvrage dans une exigence :

- de lutte contre les changements climatiques,
- de sobriété de la consommation de la ressource,
- de préservation de la qualité de l'air.



La loi ELAN renforce les obligations des organismes Hlm en matière de réglementation énergétique et environnementale

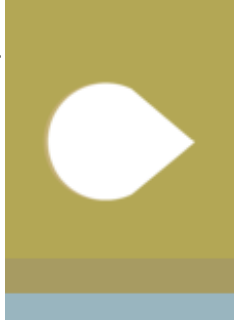
Elle fixe un calendrier progressif de réduction de la consommation d'énergie des bâtiments tertiaire de 60% à l'horizon de 2050 comme suit (Cf. art. 175):

- ➔ moins 40 % en 2030 ;
- ➔ moins 50 % en 2040 ;
- ➔ moins 60 % en 2050.

Toutefois, par décret, des adaptations seront prévues en fonction notamment de la destination des lieux, des évolutions d'usage et des contraintes techniques ou architecturales.

Les organismes Hlm sont concernés pour leurs sièges sociaux et les bâtiments à usage tertiaire qu'ils donnent en location (si la superficie est égale ou excède 2000 m²).

Cette disposition entrera en vigueur à compter de la publication du décret et au plus tard un an après la promulgation de la présente loi.



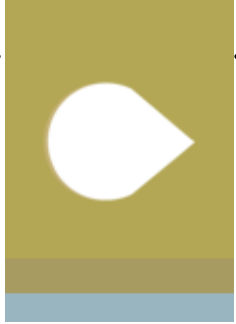
La loi ELAN renforce les obligations des organismes Hlm en matière de réglementation énergétique et environnementale

Elle introduit dans les règles générales de constructions, la prise en compte des performances environnementales du bâtiment tout au long de son cycle de vie, de la qualité sanitaire et du confort d'usage du logement (**Cf. art. 177 et 178**).

Elle encadre les caractéristiques énergétiques et environnementales des bâtiments (**Cf. art. 178**).

Elle impose dans le domaine de la construction ou de la rénovation de bâtiments, la prise en compte des exigences de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et de stockage du carbone et le recours à des matériaux issus des ressources renouvelables (**Cf. art. 180**).

Elle inscrit, dans la prise en compte des performances énergétiques, environnementales et sanitaires des bâtiments et parties de bâtiments neufs, l'exigence de lutte contre le changement climatique, de sobriété de la consommation des ressources et de préservation de la qualité de l'air intérieur (**Cf. art. 181**).



La loi ELAN renforce les obligations des organismes Hlm en matière de réglementation énergétique et environnementale

Elle rend obligatoire l'institution d'un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement (Cf. art. 182).

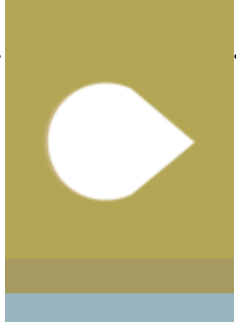
Ce carnet doit permettre :

- de connaître l'état du logement et du bâtiment et le fonctionnement de leurs équipements,
- d'accompagner et de suivre l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et du logement pour toute la durée de vie de celui-ci.

Toutefois, les éléments contenus dans le carnet n'auront qu'une valeur informative.

Celui-ci sera rendu obligatoire :

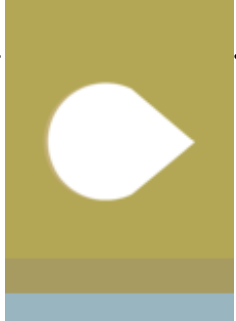
- pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1er janvier 2020,
- pour tous les logements et immeubles existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025.



La loi ELAN renforce les obligations des organismes Hlm en matière de réglementation énergétique et environnementale

Ce carnet devra être établi pour les constructions neuves par le maître d'ouvrage, mis à jour par le propriétaire et transféré à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature de l'acte de mutation.

Toutefois, il faudra attendre la parution d'un décret en Conseil d'État pour connaître avec précision les modalités d'application du présent article.



La loi ELAN renforce les obligations des organismes Hlm en matière de réglementation énergétique et environnementale

Elle élargit la politique d'aide au logement en y intégrant la rénovation énergétique (Cf. art. 70).

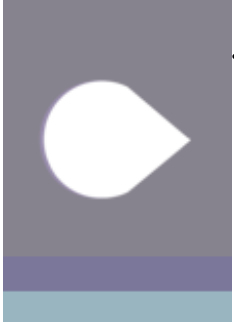
Désormais, la politique d'aide au logement aura pour objet également de favoriser la rénovation énergétique des bâtiments.

Elle prévoit dans le PLH, la prise en compte de la performance énergétique de l'habitat et notamment dans les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation énergétique **(Cf. art. 183)**

5

Les dispositions diverses impactant la maîtrise d'ouvrage

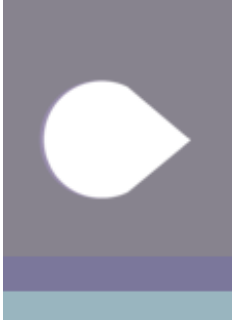




La loi vise à simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité

La loi ELAN garantit l'accessibilité des parties communes aux opérateurs :

- pour l'exploitation des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique,**
- pour le raccordement du point d'accès lorsque celui-ci est situé à l'intérieur des limites de la propriété privée,**
- pour la construction et la maintenance du raccordement des utilisateurs finals.**



La loi clarifie la notion et le régime juridique des colonnes montantes

Elle définit les colonnes montantes électriques comme :

- ✓ l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage.

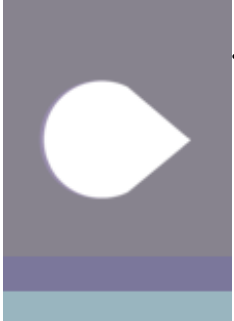
Elle clarifie et distingue le régime juridique des colonnes montantes en fonction de la date de leurs mises en service.

Les colonnes montantes mises en service avant la publication de la présente loi seront considérées comme appartenant au réseau de distribution d'électricité.

Cette règle entrera en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi.

Durant ce délai, les propriétaires et copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages peuvent :

- soit notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prendra alors effet à compter de la notification. Ledit transfert s'opéra à titre gratuit sans possibilité pour le gestionnaire de réseau de s'opposer audit transfert ni exiger une contrepartie financière ;
- soit revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà audit réseau.



La loi clarifie le régime juridique des colonnes montantes

Les colonnes montantes mises en service à compter de la publication de la présente loi seront considérées comme appartenant au réseau de distribution d'électricité.

Toutefois, le texte permet aux propriétaires ou copropriétaires des immeubles qui ont revendiqués la propriété de ces ouvrages de les transférer au réseau, à leur demande sous réserve de leur bon état de fonctionnement.

Ledit transfert s'opéra à titre gratuit sans possibilité pour le gestionnaire de réseau de s'opposer audit transfert en bon état de fonctionnement ni exiger une contrepartie financière.

Le gestionnaire de réseau détermine, le cas échéant, les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement desdits ouvrages.



Contact : Alima MIAL :

Conseillère juridique marchés publics & privés, contrats techniques, bâtiment & développement durable

Par téléphone au 01 40 75 78 60

Une plateforme téléphonique enregistrera vos demandes.

Pour information, le délai de réponse est de 48 heures.

Dernière petite précision, indiquez l'ensemble de vos questions à l'opératrice laquelle ouvrira des fiches pour chaque question afin d'assurer un meilleur suivi de ces dernières.

Par écrit, en déposant votre demande sur notre espace « gestion de la demande » :

<http://djef.hlm.union-habitat.org/ush/Main/>.

Puis cliquez sur l'onglet « contact » et remplir les champs obligatoires, marqués par un astérisque rouge.

Dernière petite précision, indiquez par demande une problématique et faite autant de demande que de problématiques sur la plateforme afin d'assurer un meilleur suivi de vos questions.

Retrouver également tous les articles et divers documents élaborés par la DJEF sur l' **ESPACE DROIT ET FISCALITE** : <http://djef.hlm.union-habitat.org/ush/Main/>.

Union nationale des Fédérations d'organismes Hlm

14 rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 – Fax : 01 40 75 79 83

www.union-habitat.org