

# Les principales mesures de la loi Elan

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Elan (n°2018-1021, JO 24 novembre), promulguée le 23 novembre 2018, a pris une série de mesures qui intéresseront les différents opérateurs de la construction. Ces mesures étant nombreuses et éparpillées, seules les principales seront exposées.



José Ibanez,  
avocat associé



Bénédicte Bernard,  
avocat collaboratrice

## SUR LES AUTEURS

José Ibanez, avocat au barreau de Paris, est associé fondateur du Cabinet LVI, structure dédiée au droit immobilier, droit de la construction et droit de l'urbanisme. Il dirige les pôles immobilier-construction et Spanish Desk avec une équipe de cinq collaborateurs.

Bénédicte Bernard, avocat au barreau de Paris, est collaboratrice au sein du pôle immobilier-construction du Cabinet LVI.

### L'extension du régime du contrat de construction de maison individuelle (CCMI) à la préfabrication

Actuellement, la grille d'appel de fonds du contrat de construction de maison individuelle (CCMI) répond essentiellement aux besoins de financement des constructeurs de maisons avec un échéancier qui évolue avec l'avancement des travaux. Toutefois, cet échéancier est inadapté aux besoins de financement des constructeurs de maisons préfabriquées qui réalisent en amont les différents éléments de construction.

Aussi, la réglementation annoncée par la loi Elan devrait créer une nouvelle grille d'appel de fonds et en fixer les modalités afin de s'adapter aux besoins spécifiques du secteur des constructions préfabriquées, notamment celui de la construction en bois, très présente dans ce secteur. Pour ce faire, la loi Elan habilite le gouvernement à prendre par ordonnance toutes mesures visant à adapter le régime applicable au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan lorsque le constructeur assure la

fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier d'éléments préfabriqués pour réaliser l'ouvrage.

### Un nouveau cadre pour les antennes mobiles et la fibre optique

La loi Elan offre un cadre propice au déploiement du THD (Très haut débit) et de la fibre sur tout le territoire français. D'ici 2022, tous les logements devraient être raccordables au Très haut débit et le territoire devrait être couvert par la fibre. Elle prévoit à cet effet :

- l'impossibilité de retirer une décision d'urbanisme autorisant ou ne s'opposant pas à l'implantation d'antennes de radiotéléphonie mobile (art. 222 de la loi Elan) ;
- la simplification de la mise en œuvre des servitudes pour l'exploitant qui installera la fibre optique ;
- la réduction du délai de trois à deux mois pour que les propriétaires ou le syndic puissent présenter des observations sur la mise en œuvre de la servitude ;
- des sanctions pécuniaires en cas de non-respect de l'obligation par l'exploitant, le fournisseur ou le gestionnaire, de son obligation

de déploiement de la fibre optique.

### Un assouplissement des modalités d'accessibilité des logements aux personnes handicapées

Alors que la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées posait le principe d'accessibilité universelle des bâtiments aux personnes handicapées, la loi Elan assouplit les normes d'accessibilité. Seuls « 20 % de leurs logements, et au moins un logement, sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs » (L. 111-7-1 du CCH).

Le logement évolutif est également défini : « La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples. Est considéré comme étant évolutif tout logement dans les bâtiments d'habitation collectifs répondant aux caractéristiques suivantes :

- a) Une personne en situation de handicap doit pouvoir accéder au logement, se rendre par un chemin accessible dans le séjour

## LES POINTS CLÉS

- Le régime du contrat de construction de maison individuelle (CCMI) est étendu à la préfabrication.
- Les modalités d'accès aux logements des personnes handicapées sont assouplies.
- Un « Bonus de constructibilité » instauré pour encourager la transformation des bureaux vacants en logements.
- Le « permis d'innover » mis en place dans des zones limitées.

et le cabinet d'aisances, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles, et en ressortir ;

b) La mise en accessibilité des pièces composant l'unité de vie du logement est réalisable ultérieurement par des travaux simples ».

### Un « bonus de constructibilité » pour inciter la transformation des bureaux vacants en logements

Pour répondre à la pénurie de logements, la loi Elan incite les propriétaires à transformer leurs bureaux vacants en logements en leur accordant une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant en cas de transformation de bureaux vacants en logements. Elle permet au maire de déroger au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu et d'accorder un « bonus de constructibilité » lors de la délivrance du permis de construire.

Le maire peut, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un constat de carence, déroger aux règles posées par l'article L. 151-15

du CCH, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant (art. L. 152-6 CCH).

### L'extension du permis d'innover dans certains périmètres

Quant au permis d'innover, déjà existant depuis la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (art. 88 II), celui-ci permet au maître de l'ouvrage de déroger à certaines règles de construction dès lors qu'il atteint un résultat équivalent avec un procédé distinct.

La loi Elan étend cette possibilité aux constructions ou aménagements situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, d'une grande opération d'urbanisme ou dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire. Les maîtres d'ouvrage « 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 » (art. 88 II modifié).

Les dispositions de la loi Elan complètent celles de la loi pour un État au service d'une société de confiance (dite loi Essoc, du 10 août 2018, n°2018-727) qui retient le principe du permis d'expérimenter et envisage de l'inscrire dans le code de la construction, par deux ordonnances à venir.

### Les autorisations exemptées de l'« accord » de l'architecte des Bâtiments de France

Alors que l'accord de l'architecte des Bâtiments de France était requis pour toutes les interventions de démolition, de construction ou d'aménagement sur un élément du patrimoine (art. L. 632-2 du code du patrimoine), la loi Elan introduit des dérogations à ce principe. Désormais, le nouvel article L. 632-2-1 du code du patrimoine prévoit que seul l'« avis » de l'architecte des Bâtiments de France est requis (et non plus son « accord ») lorsque la demande d'autorisation porte sur :

- l'installation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile ou de diffusion du très haut débit,
- des opérations menées sur des bâtiments ou terrains insalubres (L. 522-1 CCH et L. 1331-28 du code de la santé publique),
- des opérations menées sur des immeubles d'habitation menaçant ruine ayant fait l'objet d'un arrêté de péril (art. L. 511-2 CCH), lorsqu'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter a été prise.

Si la loi Elan introduit de nouvelles dispositions, ce n'est qu'après l'adoption des décrets d'application et des ordonnances qu'il sera possible d'en définir les contours exacts. ♦

