

N° 674  
**SÉNAT**

SESSION ORDINAIRE DE 2021-2022

---

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 15 juin 2022

**PROJET DE LOI**

*ratifiant l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la **réécriture**  
des **règles de construction** et recodifiant le livre Ier du code de la construction  
et de l'habitation,*

PRÉSENTÉ

au nom de Mme Élisabeth BORNE,

Première ministre

Par Mme Amélie DE MONTCHALIN,

Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires

*(Envoyé à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission  
spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le II de l'article 49 de la loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance (ESSOC) habilite le gouvernement à légiférer par ordonnance afin de généraliser le recours à l'innovation dans le secteur du bâtiment en réécrivant le code de la construction et de l'habitation en termes d'objectifs généraux et de résultats minimaux à atteindre. L'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, prise conformément à cette habilitation, a été publiée au Journal officiel de la République française du 31 janvier 2020. Un dispositif facilitant l'innovation a été introduit dans la loi pour autoriser les maîtres d'ouvrage à mettre en œuvre des solutions innovantes équivalentes au respect des exigences de moyen de la réglementation à condition que l'atteinte d'un résultat équivalent soit démontrée et attestée par une tierce partie (solution dite d'effet équivalent ou « SEE »).

Le IV de cet article 49 prévoit qu'un projet de loi de ratification soit déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020. Ce délai a été prolongé de quatre mois supplémentaires par l'article 14 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19. C'est donc au plus tard le 31 août 2020 qu'un projet de loi de ratification doit être déposé devant le Parlement.

L'**article 1<sup>er</sup>** du projet de loi ratifie l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020.

L'**article 3** lève un frein à l'innovation. L'obligation de dépôt de l'attestation de solution d'effet équivalent est exigée dans l'ordonnance actuelle lors de la demande d'autorisation d'urbanisme. La justification qu'un dispositif innovant atteint un résultat équivalent à l'obligation légale ou réglementaire, au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, écarte de fait bon nombre de champs techniques portant sur l'intérieur du bâtiment (aménagement, systèmes énergétiques, ventilation...) de cette opportunité d'innovation. Ces innovations ne sont en effet définies précisément qu'après l'obtention des autorisations d'urbanisme. Le projet de loi assouplit cette obligation en laissant la faculté d'un dépôt de l'attestation avant le démarrage des travaux.

Une telle modification ne pouvait pas être prévue dans l'ordonnance du 29 janvier 2020 étant donné que le II de l'article 49 de la loi ESSOC prévoyait explicitement de « fixer les modalités selon lesquelles cette preuve est apportée avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ». Afin que le dispositif permette pleinement aux constructeurs de recourir à l'innovation, le présent projet de loi prévoit que l'attestation de respect des objectifs nécessaire pour mettre en œuvre une innovation soit exigée avant les travaux.

Les **articles 4, 7 et 14** prévoient, dans un esprit de simplification et d'harmonisation, une base législative commune aux articles réglementaires encadrant les registres de sécurité des bâtiments définis dans le code de la construction et de l'habitation et dans le code du travail. Il est en particulier précisé quels documents doivent être conservés dans ces registres lorsqu'une innovation nécessitant la production d'une attestation de solution d'effet équivalent porte sur les domaines de la sécurité et de la santé.

L'**article 12** crée le « carnet d'information du logement » (CIL) dont l'objectif est l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants comme neufs. Le CIL est un dispositif opérationnel qui permettra de conserver les informations utiles sur les caractéristiques du logement et sur les travaux passés dont la connaissance est indispensable à l'évaluation de la performance énergétique et à la programmation d'opérations de rénovation efficaces sur le bâti et les systèmes énergétiques (équipements de chauffage, pilotage des consommations énergétiques, ventilation...). Le CIL sera mis en place à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il sera établi par le propriétaire à l'issue de la construction du logement ou de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur sa performance énergétique. Le CIL sera transmis en cas de changement de propriétaire.

Les **articles 11, 17, 19 et 20** intègrent au futur livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation des dispositions introduites par la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités et par la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire.

L'**article 22** procède à des mises à jour de références au livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation dans différents codes.

Les autres dispositions du texte introduisent des corrections et clarifications de rédaction.

## DÉCRET DE PRÉSENTATION

La Première ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi ratifiant l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre Ier du code de la construction et de l'habitation, délibéré en conseil des ministres après avis du Conseil d'État, sera présenté au Sénat par la ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, qui sera chargée d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Fait à Paris, le 15 juin 2022

Signé : Élisabeth BORNE

Par la Première ministre :

La ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Signé : Amélie de MONTCHALIN



## **Projet de loi ratifiant l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation**

### **Article 1<sup>er</sup>**

L'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est ratifiée.

### **Article 2**

L'annexe à l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est modifiée conformément aux articles 3 à 21.

### **Article 3**

A l'article L. 112-9, les mots : « , avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme lorsque les travaux pour lesquels le recours à une solution d'effet équivalent est envisagé sont soumis à une telle autorisation, et dans les autres cas » sont supprimés.

### **Article 4**

- ① Après l'article L. 112-10, sont insérés deux articles ainsi rédigés :
- ② « *Art. L. 112-10-1.* – Dans chaque bâtiment ayant fait l'objet d'une solution d'effet équivalent pour respecter les objectifs généraux fixés par les titres III, IV et V, les documents suivants sont conservés et disponibles durant toute la vie de l'ouvrage, dans les conditions prévues par l'article L. 126-1-1 :
- ③ « 1° Un dossier décrivant la nature et la conception de la solution d'effet équivalent, ainsi que les modalités selon lesquelles les objectifs généraux mentionnés au premier alinéa sont respectés, dont le contenu est défini par décret ;
- ④ « 2° Les consignes d'entretien et de maintenance de la solution d'effet équivalent ;
- ⑤ « 3° Le cas échéant, les modifications qui sont apportées à la solution d'effet équivalent, lorsqu'elles modifient la manière de respecter les objectifs généraux mentionnés au premier alinéa.

- ⑥ « *Art. L. 112-10-2.* – Le dossier complet de demande de l’attestation de respect des objectifs, l’attestation de respect des objectifs et l’attestation de bonne mise en œuvre de la solution d’effet équivalent sont conservés par le maître d’ouvrage pendant une période de dix ans suivant la date de réception des travaux. »

### **Article 5**

Dans la troisième phrase du deuxième alinéa de l’article L. 113-13, les mots : « tableau général de basse tension » sont remplacés par les mots : « tableau général basse tension ».

### **Article 6**

A l’article L. 122-8, les mots : « Après achèvement » sont remplacés par les mots : « A l’achèvement ».

### **Article 7**

- ① Après l’article L. 126-1, il est inséré un article L. 126-1-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 126-1-1.* – Les consignes d’entretien et de maintenance des bâtiments nécessaires au respect des objectifs généraux fixés par les titres III, IV et V sont conservées et disponibles durant toute la vie de l’ouvrage.
- ③ « Il en est de même pour les modifications qui sont apportées aux bâtiments, ainsi que les aménagements qui y sont faits, lorsqu’ils modifient la manière de respecter les objectifs généraux mentionnés au premier alinéa.
- ④ « Un décret en Conseil d’État fixe les modalités d’application du présent article, notamment les catégories de bâtiments qui y sont soumis. »

### **Article 8**

Au 3° de l’article L. 126-23, la référence aux articles L. 126-31 à L. 126-33 est remplacée par la référence aux articles L. 126-26 à L. 126-33.

## Article 9

① Dans la section 5 du chapitre IV du titre II du livre I<sup>er</sup> sont insérés les subdivisions et intitulés suivants :

② 1° Avant l'article L. 126-23 :

③ « *Sous-section 1*

④ « *Informations et diagnostics divers* »

⑤ 2° Avant l'article L. 126-26 :

⑥ « *Sous-section 2*

⑦ « *Diagnostic de performance énergétique* »

## Article 10

La dernière phrase de l'article L. 126-31 est remplacée par la phrase suivante : « Ils font l'objet d'un audit énergétique dont le contenu et les modalités de réalisation sont fixés par décret en Conseil d'État. »

## Article 11

① Les articles L. 126-34 et L. 126-35 sont remplacés par les dispositions suivantes :

② « *Sous-section 3*

③ « *Diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets de certains travaux du bâtiment*

④ « *Art. L. 126-34.* – Lors de travaux de démolition ou de rénovation significative de bâtiments, le maître d'ouvrage est tenu de réaliser un diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets issus de ces travaux. Ce diagnostic fournit les informations nécessaires relatives aux produits, matériaux et déchets en vue, en priorité, de leur réemploi ou, à défaut, de leur valorisation, en indiquant les filières de recyclage recommandées et en préconisant les analyses complémentaires permettant de s'assurer du caractère réutilisable de ces produits et matériaux. Il comprend des orientations visant à assurer la traçabilité de ces produits, matériaux et déchets. En cas d'impossibilité de réemploi ou de valorisation, le diagnostic précise les modalités d'élimination des déchets.

- ⑤ « Les informations contenues dans le diagnostic sont transmises à un organisme désigné par l'autorité administrative.
- ⑥ « Le diagnostic relatif à la gestion des matériaux et des déchets de la démolition ou rénovation significative de bâtiments prévu par le premier alinéa est établi par des personnes physiques ou morales présentant des garanties de compétence. Ces personnes ou organismes doivent être assurés et n'avoir aucun lien de nature capitalistique, commerciale ou juridique sur la même opération avec une entreprise pouvant effectuer tout ou partie des travaux de démolition ou de rénovation qui soit de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent alinéa ainsi que les modalités de publicité du diagnostic.
- ⑦ « *Art. L. 126-35.* – Sauf dispositions particulières, un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application de l'article L. 126-34.
- ⑧ « Il détermine notamment :
- ⑨ « 1° Les catégories de bâtiments et la nature des travaux de démolition ou rénovation qui, en raison de la superficie des bâtiments et de la nature des matériaux et déchets susceptibles d'être produits, sont couverts par cette obligation ;
- ⑩ « 2° Le contenu et les modalités de réalisation de ce diagnostic ;
- ⑪ « 3° Les modalités de la transmission des informations contenues dans le diagnostic et issues de son récolement. »

## Article 12

- ① Les dispositions suivantes sont insérées après l'article L. 126-35 :
- ② « *Sous-section 4*
- ③ « *Carnet d'information du logement*
- ④ « *Art. L. 126-36.* – Un carnet d'information du logement est établi, dans les conditions fixées par la présente sous-section, afin de faciliter et d'accompagner les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ainsi que l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie.
- ⑤ « Le carnet d'information du logement est établi lors de la construction, au sens du 8° de l'article L. 111-1, d'un logement ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant ayant sur sa performance énergétique, appréciée conformément au 1° de l'article L. 171-1, une incidence significative.

- ⑥ « *Art. L. 126-37.* – Constituent des logements au sens de la présente sous-section les locaux destinés à l’habitation et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial et locaux meublés donnés en location dans les conditions de l’article L. 632-1.
- ⑦ « *Art. L. 126-38.* – Le carnet d’information est établi pour chaque logement dont la construction ou les travaux de rénovation prévus par l’article L. 126-36 fait l’objet d’une demande de permis de construire ou d’une déclaration préalable déposée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.
- ⑧ « Lorsque les travaux de rénovation du logement prévus par l’article L. 126-36 ne sont pas subordonnés à l’obtention d’un permis de construire ou au dépôt d’une déclaration préalable, le carnet d’information est établi pour le logement dans lequel sont réalisés les travaux lorsque ceux-ci font l’objet d’un devis qui est accepté à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 ou, à défaut de devis, lorsque ces travaux débutent à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.
- ⑨ « *Art. L. 126-39.* – Le carnet d’information du logement est établi et mis à jour par le propriétaire du logement.
- ⑩ « Les personnes réputées constructeur au sens de l’article 1792-1 du code civil transmettent, chacune en ce qui la concerne, les éléments que doit comporter le carnet d’information en application des articles L. 126-40 à L. 126-42 au propriétaire du logement au plus tard à la réception des travaux de construction ou de rénovation.
- ⑪ « Lorsque le propriétaire du logement n’est pas le maître d’ouvrage de la construction ou des travaux de rénovation, les éléments que doit comporter le carnet d’information en application des articles L. 126-40 à L. 126-42 lui sont transmis par le maître d’ouvrage au plus tard à la livraison du logement ou à la réception des travaux.
- ⑫ « *Art. L. 126-40.* – Pour les constructions, le carnet d’information comporte:
- ⑬ « 1° Les plans de surface et les coupes du logement ;
- ⑭ « 2° Les plans, schémas et descriptifs des réseaux d’eau, d’électricité, de gaz et d’aération du logement ;
- ⑮ « 3° Les notices de fonctionnement, de maintenance et d’entretien des ouvrages ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement.
- ⑯ « Il est indiqué pour chaque plan, schéma et descriptif s’il correspond à la conception ou à l’exécution.

- ⑰ « *Art. L. 126-41.* – Pour les travaux de rénovation énergétique prévus par l'article L. 126-36, le carnet d'information du logement comporte les dates et la description des travaux ainsi réalisés.
- ⑱ « *Art. L. 126-42.* – Le carnet d'information du logement comporte également :
- ⑲ « 1° La liste et les caractéristiques des matériaux utilisés lors de la construction ou des travaux de rénovation prévus à l'article L. 126-36 lorsque ces matériaux ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- ⑳ « 2° Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements, au sens du 11° de l'article L. 111-1, qui sont installés lors de la construction ou des travaux de rénovation, lorsqu'ils ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- ㉑ « 3° Les documents permettant d'attester la performance énergétique du logement et de connaître les moyens de l'améliorer prévus par les dispositions législatives et réglementaires, lorsqu'ils ont été établis.
- ㉒ « *Art. L. 126-43.* – Les éléments du carnet d'information du logement prévus par les articles L. 126-40 à L. 126-42 sont transmis au propriétaire dans un format numérique répondant à un standard ouvert au sens de l'article 4 de la loi n° 2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique.
- ㉓ « Si le propriétaire en fait la demande, ces éléments sont transmis dans un format autre que numérique.
- ㉔ « *Art. L. 126-44.* – Le carnet d'information est transmis à l'acquéreur lors de toute mutation du logement. Cette transmission a lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur en atteste dans l'acte authentique.
- ㉕ « *Art. L. 126-45.* – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application de la présente sous-section, notamment :
- ㉖ « 1° Les critères selon lesquels sont déterminés, par arrêté du ministre chargé de la construction, les travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique mentionnés à l'article L. 126-36 ;
- ㉗ « 2° Les critères selon lesquels sont déterminés, par arrêté du ministre chargé de la construction, les catégories de matériaux et d'équipements ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement mentionnés aux 1° et 2° de l'article L. 126-42 ;

- ⑳ « 3° La liste des documents permettant d'attester la performance énergétique du logement prévus par le 3° de l'article L. 126-42. »

### **Article 13**

Les articles L. 126-36, L. 126-37 et L. 126-38 deviennent respectivement les articles L. 126-46, L. 126-47 et L. 126-48.

### **Article 14**

L'article L. 141-4 est abrogé.

### **Article 15**

L'intitulé du chapitre II du titre IV est remplacé par l'intitulé suivant : « Bâtiments à usage d'habitation ».

### **Article 16**

Aux articles L. 155-1 et L. 157-1, les mots : « Bâtiments d'habitation » sont remplacés par les mots : « Bâtiments à usage d'habitation ».

### **Article 17**

- ① Après l'article L. 164-3, il est inséré un article L. 164-4 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 164-4.* – Pour faciliter les déplacements des personnes handicapées ou à mobilité réduite, les gestionnaires d'établissements recevant du public ou d'installations ouvertes au public rendent accessibles et réutilisables au 1<sup>er</sup> décembre 2021 l'identifiant unique et la localisation des dispositifs diffusant à proximité des informations par radiofréquence installés à l'entrée de leurs établissements ou sur leurs installations, dans les conditions prévues aux articles 3 à 8 du règlement délégué (UE) 2017/1926 de la Commission du 31 mai 2017 complétant la directive 2010/40/ UE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne la mise à disposition, dans l'ensemble de l'Union, de services d'informations sur les déplacements multimodaux et aux articles L. 1115-1 à L. 1115-3 du code des transports. »

### **Article 18**

A l'article L. 171-1, la phrase : « Le respect de ces objectifs tient compte du confort d'usage ainsi que de la qualité sanitaire mentionnés au titre V. » est supprimée.

### **Article 19**

- ① L'article L. 172-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un 3° ainsi rédigé :
- ② « 3° En matière de limitation de consommation d'eau potable dans le respect des contraintes sanitaires afférentes à chaque catégorie de bâtiment à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023. »

### **Article 20**

Au premier alinéa de l'article L. 181-1, les mots : « se rapportant à la réalisation des bâtiments » sont remplacés par les mots : « se rapportant à la construction, la rénovation ou la démolition des bâtiments ».

### **Article 21**

Au premier alinéa de l'article L. 183-4, la référence à l'article L. 126-37 est remplacée par la référence à l'article L. 126-47.

### **Article 22**

- ① I. – Le code de l'environnement est ainsi modifié :
- ② 1° A l'article L. 541-21-2-2, la référence à l'article L. 123-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 141-2 du même code ;
- ③ 2° Au IV de l'article L. 541-21-2-3, la référence à l'article L. 111-10-4 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 126-34 du même code.
- ④ II. – Au premier alinéa de l'article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme, la référence à l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 171-1 du même code.

- ⑤ III. – Au V de l'article 27 de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, la référence à l'article L. 111-7-12 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 164-4 du même code.
- ⑥ IV. – Dans l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation, aux 10°, 26° et 31° du IV, au c du 2°, au 3° et au 4° du VIII, les références aux articles L. 126-36, L. 126-37 et L. 126-38 du code de la construction et de l'habitation sont remplacées respectivement par les référence aux articles L. 126-46, L. 126-47 et L. 126-48 du même code.

### **Article 23**

Les dispositions de l'article 22 de la présente loi entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation, prévue par l'article 8 de cette ordonnance.





*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

## **ÉTUDE D'IMPACT**

### **PROJET DE LOI**

ratifiant l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation

NOR : LOGL2010069L/Bleue-2

2 juillet 2020

- 18 -  
**TABLE DES MATIÈRES**

<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE</b>	<b>3</b>
TABLEAU SYNOPTIQUE DES CONSULTATIONS	5
TABLEAU SYNOPTIQUE DES MESURES D'APPLICATION	6
<b>ARTICLE 3 À 21</b>	<b>8</b>
<b>CORRECTIONS ET MODIFICATIONS APPORTÉES AU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION</b>	<b>8</b>
<b>A) DISPOSITIONS NOUVELLES</b>	<b>8</b>
1) INSERTION DU « CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT »	8
[Article 12]	8
2) CONSERVATION DES DOCUMENTS RELATIFS AUX SEE DÈS LORS QU'ELLES ONT UN IMPACT SUR LA SANTÉ OU LA SÉCURITÉ	15
[Articles 4, 7 et 14]	15
3) MODIFICATION VISANT À AMÉLIORER LE DISPOSITIF DE SOLUTION D'EFFET ÉQUIVALENT (SEE)	18
[Article 3]	18
<b>B) MESURES SANS INCIDENCE SUR LE FOND DU DROIT</b>	<b>21</b>
1) MODIFICATIONS RÉDACTIONNELLES	21
[Articles 5, 6, 8, 9, 10, 13, 15, 16, 18 et 21]	21
2) MESURES DE COORDINATION AVEC LES LOIS DU 24 DÉCEMBRE 2019 D'ORIENTATION DES MOBILITÉS ET DU 10 FÉVRIER 2020 RELATIVE À LA LUTTE CONTRE LE GASPILLAGE ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE	23
[Articles 11, 17 et 20]	23
3) INSERTION DANS L'ANNEXE DE L'ORDONNANCE MENTIONNÉE AU 1 DES DISPOSITIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE 70 DE LA LOI DU 10 FÉVRIER 2020 RELATIVE À LA LUTTE CONTRE LE GASPILLAGE ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE	25
[Article 19]	25
<b>ARTICLE 22</b>	<b>28</b>

## - 19 - INTRODUCTION GÉNÉRALE

Le 31 janvier 2020 a été publiée au Journal Officiel l'ordonnance relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre Ier du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Cette ordonnance est prise en application du II de l'article 49 de la loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance (ESSOC). Son objectif est d'une part de simplifier la rédaction des règles de construction dans leur forme et de favoriser l'innovation en permettant aux maîtres d'ouvrage de mettre en œuvre des solutions dites « d'effet équivalent » (SEE) dès lors qu'une obligation de moyen leur est imposée et qu'ils estiment pouvoir atteindre des résultats équivalents par une autre solution technique.

L'ordonnance en elle-même ne fait pas l'objet de modifications par ce projet de loi de ratification, mais son annexe, qui remplacera le livre Ier du code de la construction à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, nécessite quelques ajustements qui sont exposés dans la présente étude d'impact :

- L'article premier ratifie l'ordonnance ;
- L'article 2 modifie l'annexe de l'ordonnance suivant les articles 3 à 21 ;
- L'article 3 supprime une exigence imposée par l'article d'habilitation (dépôt de l'attestation de solution d'effet équivalent ou SEE avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) mais qui n'est pas cohérente avec l'objectif de favoriser l'innovation ;
- L'article 4 introduit deux nouveaux articles dans l'annexe de l'ordonnance, précisant quels documents doivent être conservés dans ces registres lorsqu'il s'agit de SEE. Cet article demande également la conservation pendant 10 ans des documents relatifs aux solutions techniques (tous domaines techniques) ;
- L'article 7 offre une base législative commune aux articles réglementaires du code de la construction et de l'habitation et du code du travail encadrant les registres de sécurité dans les bâtiments. L'article 14 abroge l'article L. 141-4, remplacé par la disposition introduite par l'article 7 ;
- L'article 12 réintroduit l'article du code de la construction relatif au carnet numérique des logements, dont le dispositif a été disjoint par le Conseil d'État, et qui est désormais rebaptisé « carnet d'information du logement » ;
- Les articles 5, 6, 8, 9, 10, 13, 15, 16, 18 et 21 portent diverses corrections et clarifications rédactionnelles, sans modification au fond du droit applicable ;

- Les articles 11, 17, 19 et 20 intègrent <sup>20</sup> au futur livre Ier du code de la construction de dispositions introduites par la loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités et par la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire ;
- L'article 22 met à jour les références au livre Ier du code de la construction et de l'habitation effectuées par d'autres vecteurs normatifs : code de l'environnement, code de l'urbanisme, loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités et loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire ;
- L'article 23 précise les modalités d'entrée en vigueur des dispositions de la présente loi de ratification.

## TABLEAU SYNOPTIQUE DES CONSULTATIONS

Article	Objet de l'article	Consultations obligatoires	Consultations facultatives
1 <sup>er</sup>	Ratification de l'ordonnance	CSCEE (favorable)	
2	Modification de l'annexe de l'ordonnance	CSCEE (favorable)	
3	Suppression de l'exigence de temporalité de l'article L. 112-9	CSCEE (favorable)	
4	Insertion de deux articles relatifs à la conservation des données relatives aux solutions d'effet équivalent	CSCEE (favorable)	
5	Correction à l'article L. 113-13		
6	Correction à l'article L. 122-8		
7	Insertion d'un article L. 126-1-1 relatif aux registres de sécurité dans les bâtiments	CSCEE (favorable)	
8	Correction à l'article L. 126-23		
9	Insertion de deux sous-sections		
10	Ajout d'une phrase à l'article L. 126-31 en conséquence des modifications apportées par l'article 9		
11	Réinsertion des dispositions relatives au diagnostic déchet, introduites par la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire		
12	Insertion d'un article relatif au carnet d'information de logements	CSCEE (favorable)	
13	Changement de numérotations de trois articles en conséquence des modifications apportées par l'article 12		
14	Abrogation de l'article L. 141-4 en lien avec la modification apportée par l'article 7		
15	Correction de l'intitulé du chapitre II du titre IV de l'annexe de l'ordonnance		
16	Corrections aux articles L. 155-1 et L. 157-1		
17	Correction visant à réintroduire l'article L. 111-7-12 créé par la loi d'orientation des mobilités		
18	Correction à l'article L. 171-1		
19	Insertion dans l'annexe de l'ordonnance mentionnée au 1 des dispositions prévues par l'article 70 de la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire		
20	Modification de l'article L. 181-1 visant à intégrer une disposition introduite par l'article 51 de la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire		
21	Correction à l'article L. 183-4		
22	Mesures de coordination : mise à jour de références au livre Ier du code de la construction et de l'habitation dans divers textes législatifs.		

Article	Objet de l'article	Consultations obligatoires	Consultations facultatives
23	Modalités d'entrée en vigueur des dispositions de la présente loi de ratification		

## TABLEAU SYNOPTIQUE DES MESURES D'APPLICATION

Article	Objet de l'article	Textes d'application	Administration compétente
1 <sup>er</sup>	Ratification de l'ordonnance	aucun	
2	Modification de l'annexe de l'ordonnance	aucun	
3	Suppression de l'exigence de temporalité de l'article L. 112-9	aucun	
4	Insertion de deux articles relatifs à la conservation des données relatives aux solutions d'effet équivalent	aucun	
5	Correction à l'article L. 113-13	aucun	
6	Correction à l'article L. 122-8	aucun	
7	Insertion d'un article L. 126-1-1 relatif aux registres de sécurité dans les bâtiments	aucun	
8	Correction à l'article L. 126-23	aucun	
9	Insertion de deux sous-sections	aucun	
10	Ajout d'une phrase à l'article L. 126-31 en conséquence des modifications apportées par l'article 9	aucun	
11	Réinsertion des dispositions relatives au diagnostic déchet, introduites par la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire	aucun	
12	Insertion d'un article relatif au carnet d'information de logements	Décret en Conseil d'Etat	DHUP
13	Changement de numérotations de trois articles en conséquence des modifications apportées par l'article 12	aucun	
14	Abrogation de l'article L. 141-4 en lien avec la modification apportée par l'article 7	aucun	
15	Correction de l'intitulé du chapitre II du titre IV de l'annexe de l'ordonnance	aucun	
16	Corrections aux articles L. 155-1 et L. 157-1	aucun	
17	Correction visant à réintroduire l'article L. 111-7-12 créé par la loi d'orientation des mobilités	aucun	
18	Correction à l'article L. 171-1	aucun	

Article	Objet de l'article	Textes d'application	Administration compétente
19	Insertion dans l'annexe de l'ordonnance mentionnée au 1 des dispositions prévues par l'article 70 de la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire	aucun	
20	Modification de l'article L. 181-1 visant à intégrer une disposition introduite par l'article 51 de la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire	aucun	
21	Correction à l'article L. 183-4	aucun	
22	Mesures de coordination : mise à jour de références au livre Ier du code de la construction et de l'habitation dans divers textes législatifs.	aucun	
23	Modalités d'entrée en vigueur des dispositions de la présente loi de ratification	aucun	

**CORRECTIONS ET MODIFICATIONS APPORTÉES AU  
CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

**A) DISPOSITIONS NOUVELLES**

**1) INSERTION DU « CARNET D'INFORMATION DU  
LOGEMENT »**

**[Article 12]**

**1. ETAT DES LIEUX**

Le Gouvernement avait proposé un dispositif de « carnet numérique des logements », qui a été disjoint par le Conseil d'État pour les raisons suivantes :

- Absence de motif d'intérêt général justifiant l'obligation de conservation d'informations sur le logement ;
- Risque de blocage des mutations de biens par un grand nombre de documents, pouvant être mal définis, susceptibles de favoriser les contentieux et l'engagement de la responsabilité des notaires ;
- Risque d'atteinte aux libertés et du risque de discrimination en imposant la conservation des documents dans un contenant numérique géré par un tiers.

**2. NÉCESSITÉ DE LÉGIFÉRER ET OBJECTIFS POURSUIVIS**

La disposition envisagée vise à corriger les défauts signalés par le Conseil d'État :

- Le projet du Gouvernement attache désormais clairement le carnet d'information du logement (CIL) à la problématique de la performance énergétique, qui constitue le motif d'intérêt général justifiant l'obligation de conservation d'informations sur le logement.
- Le contenu du CIL a été circonscrit à des documents de nature obligatoire et directement liés à l'objectif d'intérêt général d'amélioration de la performance énergétique des logements. De plus, le CIL distingue le cas des travaux de rénovation et celui des constructions neuves : le volume de documents à fournir est différencié selon ces deux cas. Ces dispositions permettent ainsi d'éviter le blocage des mutations de biens par un grand nombre de documents, pouvant être mal définis,

ainsi que les risques de contentieux<sup>25</sup> et d'engagement de la responsabilité des notaires qui y seraient associés.

- Au regard du risque d'atteinte aux libertés et du risque de discrimination en imposant la conservation des documents dans un contenant numérique géré par un tiers. L'obligation de conservation devrait pouvoir se faire sous la forme choisie par le propriétaire afin de ne pas pénaliser les 13% de Français rencontrant des difficultés d'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication. Pour répondre à cette problématique, la proposition portée par le Gouvernement consiste à privilégier la notion de « carnet d'information », et non plus de « carnet numérique d'information », avec une obligation de transmission des documents sous format numérique à la réception des travaux.

### **3. OPTIONS POSSIBLES ET DISPOSITIF RETENU**

#### **3.1. OPTIONS ENVISAGÉES**

La disposition envisagée vise à améliorer la rédaction des dispositions déjà présentes dans la loi depuis 2015. Par conséquent, aucun autre dispositif en dehors de la loi n'a été envisagé jusqu'à présent.

Les options envisagées précédemment par la loi visaient à imposer le caractère numérique du carnet d'information et à rendre sa constitution obligatoire au moment des mutations. En outre elles visaient tous les logements sans distinction.

Par ailleurs, il a été envisagé de limiter la disposition à la simple transmission des documents par les constructeurs au moment des travaux. Ceci visait à inciter les entreprises à fournir la documentation nécessaire aux propriétaires pour permettre à ces derniers d'en disposer par la suite dès lors qu'ils auraient eu à réaliser des travaux de rénovation. La disposition n'aurait pas rendu obligatoire la transmission au moment des mutations afin de pouvoir déployer par étape le dispositif du carnet numérique et d'aider à son acceptation auprès du public. Toutefois, le gouvernement a jugé que les deux obligations étaient indissociables l'une de l'autre pour garantir une pleine et entière information. Cette option restreinte n'a donc pas été retenue.

#### **3.2. OPTION RETENUE**

L'option retenue vise à clarifier les options envisagées précédemment par la loi pour les rendre plus opérantes. Ainsi le carnet numérique du carnet a été abandonné puisqu'il ne prenait pas en compte la question de l'accessibilité à l'information par les publics mal à l'aise avec le numérique. En outre, la nouvelle disposition se concentre dorénavant sur les documents qui seront produits, après l'entrée en vigueur de la loi, au moment des travaux et non plus sur l'ensemble des documents produits avant ou après l'entrée en vigueur de la loi. De cette façon, la nouvelle disposition veille à limiter les risques d'absence des documents qui pourraient engendrer des difficultés au moment des mutations.

## 4. ANALYSE DES IMPACTS DES DISPOSITIONS ENVISAGÉES

### 4.1. IMPACTS JURIDIQUES

Le dispositif envisagé n'impacte pas l'ordre juridique interne., et s'inscrit en cohérence avec le droit international et européen.

### 4.2. IMPACTS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

### 4.3. IMPACTS MACROÉCONOMIQUES

Le dispositif envisagé n'a pas d'impacts macro-économiques.

### 4.4. IMPACTS BUDGÉTAIRES

Le dispositif n'impacte pas le budget de l'État ou des autres administrations.

### 4.5. IMPACTS SUR LES ENTREPRISES

Les entreprises du domaine de la construction (architectes, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces travaux) sont impactées par ce dispositif puisque l'obligation d'information porte sur elles.

L'observatoire de la construction évalue le nombre d'acteurs à 628 400 établissements.

Le nombre de travaux de construction peut être chiffré au travers des chiffres des autorisations d'urbanisme délivrées. Le nombre de logements neufs est évalué à 400 000 par an.

Année	2016	2017	2018
<b>Nombre de logements autorisés</b>	<b>448200</b>	<b>490100</b>	<b>459800</b>
individuels purs	128500	144800	132600
individuels groupés	47700	49700	51000
collectifs	238300	258600	243200
en résidence	33700	37000	33000
<b>Nombre de logements commencés</b>	<b>382500</b>	<b>437300</b>	<b>420000</b>
individuels purs	11500	129800	124000
individuels groupés	41500	44700	42600
collectifs	195400	228200	223500
en résidence	30600	24700	29800
<small>source : indicateurs logement - www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr</small>			

Le nombre de travaux de rénovation énergétique sur des logements est évalué à partir des chiffres publiés par l'ADEME en 2015 pour la période 2012-2014. Environ 576 000 travaux de rénovation énergétique sur des logements étaient réalisés par an.

L'impact sur les entreprises consiste à fournir aux propriétaires les documents élaborés sous forme numérique.

Par ailleurs, le dispositif exige pour les seuls <sup>27</sup>logements neufs la création de documents, tels que les plans, les coupes, les schémas de réseau et les notices d'entretien des ouvrages et des équipements.

### Impact de la production des documents :

La réglementation impose déjà la production d'une partie des documents listés comme les plans et pour certaines notices. Le livre II du CCH mentionne à diverses reprises la nécessité de joindre des plans des travaux de construction comme aux articles L. 111-2 (dispositions applicables à tous bâtiments), R. 213-11 (contrat de vente par une société coopérative de construction), R. 222-5 (forme et objet du contrat de promotion immobilière), L. 231-1 et R. 231-3 (construction d'une maison individuelle), R. 261-13 (immeubles à construire), R. 262-8 (contrat de vente d'immeuble à rénover). En outre, le code de l'urbanisme prévoit que les plans soient annexés à la demande d'autorisation d'urbanisme. **Ainsi, pour les plans et les coupes, le Gouvernement considère que leur production ne constitue pas une nouvelle charge aux constructeurs.**

Les schémas des réseaux de gaz, d'aération, d'électricité et d'eau sont des documents dont la production n'est pas rendue obligatoire jusqu'à présent par la réglementation. Toutefois, les pratiques contractuelles incluent déjà ce type de document notamment dans les projets de construction de logements groupés, collectifs et en résidence. Ces projets, de par leur taille, sont menés pour le compte des bailleurs ou des promoteurs qui incluent dans les clauses contractuelles la production de ces documents. Leur production est moins systématique, en revanche, dans le cas de construction de maison individuelle. La profession (LCA-FFB et FPI) indique que dans la majeure partie des cas ces plans des réseaux existent (a minima pour la phase conception) : l'inspection du réseau électrique par le CONSUEL exige le plan du réseau électrique, les plans du réseau de chauffage (pompe à chaleur) et du réseau de climatisation/ventilation sont exigés par certains avis techniques et référentiels de certification. On peut évaluer que, dans 5% des cas (ceci constitue un majorant), les plans des réseaux de chauffage, climatisation et ventilation ne sont pas directement disponibles (cas de l'auto-construction par exemple). Si nous évaluons à 1,5 jour/homme pour produire ces plans et que le coût de chaque jour/homme pour ce type de tâche s'élève à 400 € la journée, cela permet d'évaluer que **la production systématique de ces plans de réseaux peut générer un surcoût de 4,0 M€ (rythme moyen de 135 000 maisons construites par an).**

Les notices des ouvrages et des équipements sont des documents produits par les fabricants. Leur production n'est donc pas une nouveauté et par ailleurs, leur coût de production est divisé par le nombre d'exemplaires produits. La liste des travaux de rénovation ne constitue pas une charge particulière car les propriétaires ont l'ensemble des informations nécessaires pour la constituer.

La description des caractéristiques des matériaux est constituée de données fournies par les fabricants. Pour les projets de construction de maisons individuelles (135 000 projets en moyenne), la constitution de cette liste de caractéristiques de matériaux représente un coût supplémentaire, à distinguer selon les projets :

- Pour les projets en auto-construction (5% des cas soit 6750 cas) : les maîtres d'ouvrage auront à assembler ces données pour chacun de leur projet sans l'aide d'outils

automatisés pour les collecter toutes. <sup>-28-</sup> Cela permet d'évaluer un coût supplémentaire de 2,8 M€ (1 jour/homme à 400 € pour 7000 projets par an) ;

- Pour les autres projets, les constructeurs pourront s'appuyer sur des outils automatisés pour collecter les données et constituer la liste de caractéristiques, et bénéficier ainsi d'économies d'échelle. Avec l'hypothèse que les économies d'échelle engendrent un facteur 10 (10 projets traités pour 1 en mode manuel), cela permet d'évaluer un coût supplémentaire de 5,1 M€ (1 jour/homme à 400 € pour 128 000 projets par an, avec un facteur 10 de productivité).

**En conclusion, il est possible d'estimer le coût supplémentaire imputable par la fourniture de la liste des documents listés par cet article de loi à 11,9 M€, qu'il convient de rapporter aux 173,4 Md€ par an de chiffre d'affaires pour la filière construction (source : CERC).**

#### Impact de la numérisation des documents :

Le plan transition numérique dans le bâtiment (PTNB) a mené une enquête en 2018 pour connaître le taux d'utilisation du numérique par les entreprises de la construction. Il ressort de cette enquête qu'en 2018, 50 % des entreprises (60% des architectes) utilisent des outils numériques pour leurs projets. Les TPE-PME sont les moins bien équipées (46%) alors que les entreprises de plus de 50 personnes ont un taux d'usage du numérique de 72%.

Les documents attendus par le dispositif (plans, notices, documents réglementaires comme les diagnostics et études thermiques et environnementales) peuvent donc demander un effort à la moitié des entreprises pour qu'ils soient fournis sous format numérique.

Posons l'hypothèse que la moitié des chantiers de construction et de rénovation, soit 500 000 chantiers, auront à faire un effort nouveau pour numériser les documents qui auront été élaborés.

Posons également l'hypothèse d'une liste standard de documents effectivement réalisés, soit :

- 3 plans de surface et coupe au format A0. Les tarifs observés pour numériser un document papier au format A0 sont d'environ 5 €.
- 5 plans de réseaux au format A3. Les tarifs observés pour numériser un document papier au format A3 sont d'environ 1€.
- Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien sont des documents standard produits la plupart du temps par les fabricants d'équipement qui les fournissent sous format numérique. On peut donc estimer que ces documents sont produits d'emblée sous forme numérique et que le coût supplémentaire pour les numériser est nul.
- Documents réglementés tels que le diagnostic de performance énergétique, l'étude thermique et environnementale pour les bâtiments neufs sont des documents produits presque toujours à l'aide de logiciels spécifiques. On peut donc estimer que ces documents sont produits d'emblée sous forme numérique et que le coût supplémentaire pour les numériser est nul.

Au total, en ajoutant une heure de secrétariat estimée à 30€, on peut évaluer à 50 € le coût, par chantier de travaux, pour la numérisation de documents produits sur support papier.

Pour l'ensemble de la filière construction, le coût supplémentaire s'appliquerait à la moitié des chantiers, soit 500 000, pour un coût total de 25 000 000 € par an. Ce coût devrait diminuer avec l'augmentation de l'usage du numérique par les entreprises. Rapporté aux 173,4 Md€ par

an de chiffre d'affaires de la filière construction (source : CERC), le surcoût représente 0,00015 % du chiffre d'affaires.

## **5. IMPACTS SUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

Cette disposition ne concerne pas les collectivités territoriales et n'a pas d'impact sur elles.

## **6. IMPACTS SUR LES SERVICES ADMINISTRATIFS**

Cette disposition ne concerne pas les administrations et n'a pas d'impact sur les services administratifs.

## **7. IMPACTS SOCIAUX**

### **7.1. IMPACTS SUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP**

Cette disposition s'adresse à toutes les personnes sans distinction et n'a pas d'impact particulier sur les personnes en situation de handicap.

### **7.2. IMPACTS SUR L'ÉGALITÉ ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES**

Cette disposition s'adresse à tous les genres sans distinction et n'a pas d'impact particulier sur l'égalité entre les femmes et les hommes.

### **7.3. IMPACTS SUR LA JEUNESSE**

Cette disposition n'a pas d'impact en particulier sur la jeunesse.

### **7.4. IMPACTS SUR LES PARTICULIERS**

Le dispositif vise principalement à renforcer l'information lors de travaux où des entreprises interviennent. Dans le cas des chantiers réalisés par les propriétaires eux-mêmes, le dispositif aura peu d'impact dès lors que les propriétaires connaîtront les travaux réalisés.

Au-delà de ce cas précis, la constitution et la tenue à jour de la liste des travaux de rénovation, qui constitue une nouvelle charge pour le propriétaire, présente l'intérêt de permettre de conserver l'historique des travaux et aidera les propriétaires successifs à en conduire de nouveaux.

La capitalisation des documents élaborés lors des travaux de construction ou de rénovation participe à conserver un bon niveau d'information des propriétaires successifs sur les

caractéristiques de leur logement pour leur <sup>- 30 -</sup>permettre d'engager les travaux les plus pertinents possibles afin d'améliorer la performance énergétique de leur logement.

Enfin, le contenu du carnet d'information, notamment les plans, schémas et notices, permettra de fiabiliser le diagnostic de performance énergétique (DPE), ce qui a pour effet d'émettre des scénarios de travaux pour améliorer la performance énergétique du logement plus pertinents.

## **8. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX**

Cette disposition présente un impact positif sur l'environnement dans la mesure où elle contribue à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Pour les rénovations, celles-ci peuvent s'effectuer de manière globale ou par des actions plus limitées et ne portant que sur une partie des éléments pouvant aider à améliorer la performance énergétique. Dans ce dernier cas, le risque est de ne pas obtenir une bonne performance globale et de prévoir des travaux pouvant présenter des incohérences (risque de « tuer le gisement » de rénovation) faute, pour les entrepreneurs, de savoir ce qui a été entrepris précédemment. La capitalisation de l'information aidera à une meilleure connaissance des moyens mis en œuvre. Les entrepreneurs pourront, de ce fait, agir de façon plus pertinente pour garantir une efficacité énergétique globale du bien, ce qui tend à réduire l'empreinte énergétique des bâtiments.

Pour les logements neufs, ceux-ci respectent déjà les exigences actuelles en matière de performance énergétique (RT2012). Il est prévu que, d'ici à 2050 et au gré des réglementations successives, ces exigences augmentent pour disposer de bâtiments compatibles avec la Stratégie Nationale Bas Carbone ce qui obligera les propriétaires à procéder à de nouveaux travaux de rénovation énergétique. Il s'agira notamment de travaux sur les équipements pour accroître le recours aux énergies renouvelables. Lors de ces travaux à venir, l'information capitalisée aura toute son utilité et aidera à dimensionner au mieux les besoins de rénovation.

## **9. CONSULTATIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION**

### **9.1. CONSULTATIONS MENÉES**

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique a émis un avis favorable.

### **9.2. MODALITÉS D'APPLICATION**

#### **9.2.1. APPLICATION DANS LE TEMPS**

Le dispositif prévoit une entrée en vigueur pour tous les travaux de construction ou de rénovation énergétique qui débutent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## 9.2.2. APPLICATION DANS L'ESPACE<sup>31</sup>

Le dispositif s'applique à l'ensemble du territoire français métropolitain et dans certaines collectivités d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte).

### 9.2.3. TEXTES D'APPLICATION

Un décret en Conseil d'État est attendu pour préciser les modalités d'application du dispositif, en particulier pour lister les documents que doit contenir le carnet d'information du logement.

## 2) CONSERVATION DES DOCUMENTS RELATIFS AUX SEE DÈS LORS QU'ELLES ONT UN IMPACT SUR LA SANTÉ OU LA SÉCURITÉ

### [Articles 4, 7 et 14]

#### 1. ETAT DES LIEUX

Actuellement, les registres de sécurité des bâtiments sont encadrés par les articles R. 111-13, R. 122-29 et R. 123-51 du code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne l'habitation, les IGH et les ERP, et par les articles R. 4532-95 à 98 du code du travail pour les bâtiments à usage professionnel.

Un travail d'harmonisation avait été initié avec la création de l'article L. 141-4 de l'annexe de l'ordonnance en ce qui concerne les articles du CCH, qui ne portent toutefois que sur la sécurité incendie.

Le fait d'étendre cette obligation de conservation d'informations aux autres champs techniques de la sécurité et de la santé pour les SEE amène donc à repenser cet article L. 141-4, qui, sous réserve de quelques modifications, pourrait également servir de base législative aux articles réglementaires du code du travail sur ce sujet, et ainsi permettre d'aboutir à une réelle harmonisation des dispositions relatives aux registres de sécurité.

#### 2. NÉCESSITÉ DE LÉGIFÉRER ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Il convient de rendre accessibles aux propriétaires et exploitants de bâtiments les informations relatives au recours aux SEE, dès lors qu'elles ont un impact sur la santé ou la sécurité dans le bâtiment.

Afin d'éviter les redondances avec d'autres dispositions similaires, il est proposé d'introduire les dispositions suivantes applicables aux registres de sécurité des bâtiments :

\* Articles 7 et 14 : Création d'un article L. ~~126-1-1~~<sup>32</sup> en lieu et place de l'actuel L. 141-4 de l'annexe de l'ordonnance, qui offre une base légale commune à tous les articles réglementaires précédemment cités, y compris les articles qui figurent aujourd'hui dans le code du travail.

Cet article permettra donc de travailler en partie réglementaire à une réelle harmonisation de l'ensemble de ces dispositifs de conservation d'information dans les bâtiments. Un renvoi en décret précise que des particularités propres à chaque catégorie de bâtiment pourront subsister.

\* Article 4 : Création d'un nouvel article L. 112-10-1 dédié à la conservation des données relatives aux SEE ayant un impact sur la sécurité (y compris la sécurité incendie) et la santé, dans les mêmes conditions que celles prévues par les registres actuels, désormais encadrés par un seul article : le L. 126-1-1.

Cette disposition introduit également un nouvel article L. 112-10-2 qui oblige les maîtres d'ouvrage à conserver tous les documents relatifs aux solutions d'effet équivalent pendant une période de 10 ans. Cette mesure a pour but de sécuriser le dispositif en facilitant la recherche d'informations dans les cas de sinistres impliquant des SEE.

### **3. OPTIONS POSSIBLES ET DISPOSITIF RETENU**

#### **3.1. OPTIONS ENVISAGÉES**

L'objectif étant la conservation des documents liés aux solutions d'effet équivalent tout au long de la vie du bâtiment et l'accessibilité de l'information aux occupants et propriétaires, il a été envisagé d'imposer la transmission des documents en question en cas de vente et de location. Toutefois, cette option crée une formalité supplémentaire pour les transactions et la rédaction des contrats, qui souffrent déjà d'un excès de documents nécessaires. Par ailleurs, cela nécessiterait de prévoir tous les cas de vente et de location, ce qui compliquerait la rédaction des articles et son application. Lors de l'examen de cette option, s'est notamment posé la question de la Vente en l'État Futur Achèvement (VEFA), pour laquelle le bien est vendu avant la réalisation des travaux. Enfin, il aurait fallu s'adapter aux modalités de vente et de location propres à chaque catégorie de bâtiment.

Une autre option envisagée consistait à rendre accessible, via une base de données, l'ensemble des documents liés à la solution d'effet équivalent. Il faudrait alors créer un dispositif supplémentaire constitué d'une plateforme numérique, d'en prévoir la gestion et la maintenance. Cela impliquerait également que l'administration doive conserver tous les documents, sans date d'expiration. Au-delà de ces contraintes matérielles, cette option nous confronterait à de nombreux problèmes liés à l'accessibilité des données, notamment pour des personnes qui n'ont pas accès aux outils numériques, et soulèverait de nombreuses questions sur la protection de ces données. Par ailleurs, la mise en ligne de l'ensemble des données relatives à la sécurité et à la santé dans les bâtiments ayant fait appel à une SEE présenterait un risque conséquent en matière de protection desdits bâtiments.

L'option retenue est celle qui s'appuie le mieux sur ce qui existe déjà en matière de conservation des données liées à la santé et à la sécurité. Par ailleurs, les dispositifs sur lesquels elle s'appuie feront l'objet, dans le cadre de la réécriture des règles de construction, d'une harmonisation. L'intégration des informations relatives aux SEE pourra donc y être intégrée. Par ailleurs, ce dispositif existe déjà pour toutes les catégories de bâtiment, il n'y a donc pas de création nouvelle. Enfin, il s'agit d'un processus de conservation des informations déjà bien appliqué et connu des différents acteurs : services de secours, gestionnaires de bâtiments, maîtres d'ouvrage.

#### **4. ANALYSE DES IMPACTS DES DISPOSITIONS ENVISAGÉES**

Les dispositions des articles 4, 7 et 14 permettent de préciser le droit applicable, et auront un impact économique très faible, sinon inexistant, et aucun impact social et environnemental.

Les registres de sécurité existent déjà pour l'ensemble des catégories de bâtiments (voir articles réglementaires cités au 1.), qui prévoient déjà d'y introduire toute modification ayant une incidence sur la sécurité, notamment incendie, et la santé, y compris donc les SEE dans les bâtiments à usage professionnel. Pour les bâtiments d'habitation, les IGH et les ERP, cette obligation se limite au champ technique de la sécurité contre les risques d'incendie, aussi les responsables de ces registres devront veiller à y intégrer, pour les SEE uniquement, les informations nécessaires à la qualité sanitaire et aux autres champs de la sécurité.

Par ailleurs, au regard du retour d'expérience de l'ordonnance du 30 octobre 2018 (dite « permis d'expérimenter », qui pose les bases du principe de « solution d'effet équivalent », et que l'ordonnance du 29 janvier 2020 ne fait que reprendre), le nombre de projets de construction faisant appel à des SEE sera très certainement marginal.

Au regard de ces éléments, l'impact financier sur les assujettis sera négligeable, d'autant plus qu'il s'agit d'une disposition s'inscrivant dans un dispositif d'application volontaire.

#### **5. CONSULTATIONS ET MODALITES D'APPLICATION**

##### **5.1. CONSULTATIONS MENÉES**

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique a été consulté le 3 mars 2020 et a rendu un avis favorable, sous réserve de porter à 20 ans la durée de conservation des documents relatifs aux SEE par le maître d'ouvrage, au lieu de 10 ans comme proposé dans le projet.

Les dispositions introduites sont d'application immédiate. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire français métropolitain et dans certaines collectivités d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte). Les modifications introduites par le présent projet de loi ne nécessitent pas de texte d'application.

### **3) MODIFICATION VISANT À AMÉLIORER LE DISPOSITIF DE SOLUTION D'EFFET ÉQUIVALENT (SEE)**

#### **[Article 3]**

##### **1. ETAT DES LIEUX**

Le projet initial du Gouvernement proposait que l'attestation de respect des objectifs conditionnant la mise en œuvre d'une solution d'effet équivalent (SEE) ne soit exigée qu'avant les travaux de mise en œuvre de ladite solution, alors que la lettre de l'habilitation indiquait explicitement que cette preuve devait être apportée « *avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme* ».

Le Conseil d'État a demandé de réintroduire cette contrainte de temporalité pour la délivrance de l'attestation de respect des objectifs, tout en reconnaissant le caractère contradictoire de l'habilitation à ce sujet.

Alors que l'article 49 de la loi ESSOC vise à favoriser l'innovation, le fait d'imposer de justifier au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme de l'atteinte d'un résultat équivalent écarte bon nombre de champs techniques qui pourraient faire l'objet d'innovation. En effet, au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, la plupart des aspects techniques portant sur l'intérieur du bâtiment ne sont pas traités (sécurité incendie, aération, éclairage, sécurité électrique, ...).

##### **2. NÉCESSITÉ DE LÉGIFÉRER ET OBJECTIFS POURSUIVIS**

###### **2.1. OBJECTIF POURSUIVI PAR L'ARTICLE 49 DE LA LOI ESSOC**

L'article 49 de la loi ESSOC porte une ambition forte qui est de « faciliter la réalisation des projets de construction » et de « permettre un accès au marché pour des solutions en matière de construction innovantes ».

L'amendement qui a introduit l'exigence de fournir la preuve « avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme » dans la loi ESSOC a été apporté dans le but de « garantir la

sécurité des usagers des bâtiments et de permettre l'assurabilité des projets », demandant pour ce faire « d'imposer la fixation d'étapes de contrôles »<sup>1</sup>. Ces deux aspects sont prévus par ailleurs dans le dispositif de solution d'effet équivalent, sans qu'il soit nécessaire de les lier à l'autorisation d'urbanisme.

Dans la mesure où la lettre de l'habilitation n'apparaît pas cohérente avec l'objectif poursuivi par le législateur, il convient que la loi de ratification supprime l'obligation d'apporter la preuve d'une solution d'effet équivalent « avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme », qui constitue une contrainte pour les acteurs concernés.

En imposant d'apporter la preuve de l'équivalent si tôt dans la conception du projet, le risque est d'exclure toutes les possibilités d'innovation sur les champs techniques qui interviennent plus tard. En effet, au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, ce sont principalement la volumétrie et le programme qui sont arrêtés, mais bon nombre de champs techniques ne sont pas encore explorés à ce stade : éclairage, ventilation, réseaux, ... Par ailleurs, le retour d'expérience du permis d'expérimenter (ESSOC I) et les acteurs concertés ont alerté le MTES sur le fait qu'exiger des éléments de preuve aussi tôt dans le projet n'était pas opérationnel et risquait de limiter très fortement la portée du dispositif. En effet, en phase de conception, la vision du projet est toujours idéalisée, et ne fait pas toujours apparaître les difficultés techniques pour lesquelles il serait intéressant de faire appel à une solution d'effet équivalent. Ces difficultés sont souvent rencontrées au cours des travaux.

Afin de sécuriser cette ouverture à l'innovation, l'article 49 prévoit naturellement des contrôles en amont et en aval du projet. Le dispositif imaginé pour répondre à cette ambition a été élaboré en collaboration avec les acteurs du terrain dans le but de tirer parti de leur expérience et ainsi de proposer un système le plus opérationnel possible. Il est notamment ressorti de cette concertation qu'imposer d'apporter la preuve de l'équivalence de résultats entre la solution du maître d'ouvrage et la solution réglementaire risquait de limiter grandement la portée du dispositif. Il apparaît donc que cette demande du texte d'habilitation n'est pas cohérente avec son objectif principal d'ouvrir l'innovation et de faciliter la réalisation des projets de construction, d'autant plus qu'il est possible de répondre à l'objectif de sécurisation de l'innovation et d'assurabilité des projets sans devoir faire référence à la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **2.2. SÉCURISATION DE L'INNOVATION ET ÉTAPES DE CONTRÔLE**

L'article 49 de la loi ESSOC demande une vérification en amont et en aval de la solution mise en œuvre, dans le but d'encadrer l'innovation et ainsi garantir une sécurité dans le dispositif. Ainsi, l'ordonnance assure la sécurité des projets et fixe des étapes précises de contrôle sans toutefois avoir besoin de se référer à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le premier contrôle est effectué en amont par un organisme reconnu compétent et indépendant du projet.

---

<sup>1</sup> Extraits de l'exposé sommaire de l'amendement en question :

<http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/amendements/0424/CSCONF/886>

- 36 -

Le second contrôle est réalisé en aval par un contrôleur technique, dont les missions actuelles sont très proches du contrôle nouvellement introduit pour ces solutions innovantes.

Enfin, un troisième contrôle régalién est également prévu par les articles L. 183-1 et L. 183-4 (actuels L. 152-1 et 4 du code de la construction et de l'habitation).

### **2.3. ASSURABILITÉ DES PROJETS**

Concernant l'assurabilité des projets, tous les textes ont été co-écrits avec le conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE), dont est membre la Fédération française des assurances (FFA). La FFA a d'ailleurs été particulièrement impliquée dans le projet puisqu'elle était un des pilotes du groupe de travail dédié à la responsabilité et aux assurances dans ce projet. De plus, nous avons le retour d'expérience du permis d'expérimenter (ESSOC I) qui a confirmé, par la réalisation de 3 attestations dans ce cadre, que des assureurs étaient prêts à assurer des projets contenant des solutions innovantes.

Ainsi, le dispositif introduit par le projet d'ordonnance ESSOC II est totalement déconnecté de la demande d'autorisation d'urbanisme, tout en offrant les garanties de sécurisation de l'innovation et d'accès au marché des solutions innovantes en matière de construction.

## **3. ANALYSE DES IMPACTS DES DISPOSITIONS ENVISAGÉES**

### **3.1. IMPACTS JURIDIQUES**

La modification apportée par l'article 3 ne modifie pas le droit en vigueur, et contribue à améliorer la qualité et la lisibilité du droit.

### **3.2. IMPACTS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS**

La modification apportée par l'article 3 n'a pas de réel impact économique, dans la mesure où l'article L. 112-9 du CCH n'est pas encore en vigueur.

L'absence de modification aurait, au contraire, pour effet d'imposer aux maîtres d'ouvrage de justifier qu'une solution technique équivalente atteigne certains résultats très amont dans la réalisation d'un projet de construction (comme le propose l'article L. 112-9 actuel de l'annexe de l'ordonnance mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>), ce qui ne semble pas cohérent. En effet, au stade du dépôt de la demande de permis de construire, seuls l'enveloppe du bâtiment, son aspect extérieur, son implantation et sa volumétrie sont connus, de sorte que les solutions d'effet équivalent ne pourraient porter que sur ces seuls domaines. Cette obligation exclut donc la possibilité d'innover sur la plupart des champs techniques qui ont un potentiel d'innovation fort (sécurité incendie, ventilation, éclairage, performance énergétique, sécurité, ...). Or, l'objectif de l'article 49 de la loi ESSOC est de favoriser l'accès au marché de toutes les solutions innovantes. Ainsi, supprimer l'exigence de temporalité, telle qu'elle est imposée par l'article

49 de la loi ESSOC, permet d'élargir à sa plus<sup>37</sup> grande ampleur possible la portée du dispositif visant à favoriser l'innovation.

L'impact économique de la disposition de l'article 3 ne peut donc aller que dans le sens d'un accès généralisé au marché des solutions innovantes et d'une dynamisation du secteur de la construction.

### **3.3. IMPACTS SUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

L'attestation de respect des objectifs est délivrée de manière déconnectée de la demande d'autorisation d'urbanisme, qu'elle soit exigée avant cette dernière ou non. Ainsi, la disposition de modification figurant à l'article 3 n'a d'impact sur les collectivités territoriales qu'en en leur qualité de maître d'ouvrage.

## **4. CONSULTATIONS ET MODALITES D'APPLICATION**

### **4.1. CONSULTATIONS MENÉES**

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique a été consulté le 3 mars 2020 et a rendu un avis favorable.

### **4.2. MODALITÉS D'APPLICATION**

Les dispositions introduites sont d'application immédiate. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire français métropolitain et dans certaines collectivités d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte). Les modifications introduites par le présent projet de loi ne nécessitent pas de texte d'application.

## **B) MESURES SANS INCIDENCE SUR LE FOND DU DROIT**

### **1) MODIFICATIONS RÉDACTIONNELLES**

**[Articles 5, 6, 8, 9, 10, 13, 15, 16, 18 et 21]**

#### **1. ETAT DES LIEUX**

Les dispositions prévues aux articles 5, 6, 8, 9, 10, 13, 15, 16, 18 et 21 sont proposées dans un souci d'harmonisation rédactionnelle et permettent de corriger des erreurs matérielles qui subsistent dans le texte paru au Journal Officiel.

## 2. NÉCESSITÉ DE LÉGIFÉRER ET OBJECTIFS POURSUIVIS

À l'article 5, il est proposé de remplacer les mots « tableau général de basse tension » par le terme d'usage, qui est « tableau général basse tension ». Le même article L. 113-13 emploie d'ailleurs la notion de « tableau général basse tension » dans la deuxième phrase du second alinéa. De même, les dispositions réglementaires correspondantes emploient cette même notion (R. 111-14-2, R. 111-14-3, R. 111-14-3-2, ...).

A l'article 6, il est proposé de remplacer l'expression « après l'achèvement » par la formule « à l'achèvement ». Cette rédaction, plus précise, est d'ailleurs employée dans les articles L. 122-9 à 11 portant sur des dispositions similaires (attestations de respect de la réglementation)

A l'article 8, la référence à l'article L. 126-31 est remplacée par la référence à l'article L. 126-26. En effet, l'article L. 126-23 a pour objectif de donner la liste des diagnostics et informations devant être communiqués en cas de vente, location ou autre mutation d'un bien immobilier. Son 3° porte sur le diagnostic de performance énergétique, qui n'est pas régi par les seuls articles L. 126-31 à L. 126-33, mais bien par les articles L. 126-26 à L. 126-33. Cette modification est d'autant plus importante que les articles L. 126-28 et L. 126-29 concernent la transmission de ce diagnostic en cas de vente et de location, or c'est précisément l'objet de l'article L. 126-23 que d'identifier ce type de disposition, et il ne le ferait que de manière incomplète s'ils se limitaient aux seuls articles L. 126-31 à L. 126-33.

L'article 9 introduit deux nouvelles sous-sections dans le chapitre IV du titre II du livre Ier du code de la construction et de l'habitation. Cette nouvelle structuration, bien qu'inhabituelle au niveau législatif, est justifiée par le nombre conséquent d'articles dans ce chapitre. Ces deux sous-sections, ainsi que celle introduite par l'article 11, clarifient la lecture des dispositions relatives aux informations et diagnostics obligatoires. L'article 10 apporte une clarification que la modification apportée par l'article 9 rend nécessaire.

L'article 13 renumérote les articles L. 126-36, 37 et 38 en conséquence des articles introduits par l'article 12.

Au cours des travaux de réécriture, il a été décidé d'harmoniser le vocabulaire employé. Ainsi, alors qu'il existait jusqu'à présent plusieurs manières de désigner les bâtiments d'habitation (immeubles d'habitations, bâtiments d'habitation, bâtiments à usage d'habitation, ...), le nouveau livre Ier ne comporte plus qu'une seule expression : « bâtiment à usage d'habitation ». Cette précision figure aux articles 15 et 16.

A l'article 18, il est proposé de supprimer une phrase correspondant à la proposition initiale du Gouvernement, qui visait à faire le lien entre les objectifs généraux de performance énergétique et environnementale et les objectifs de qualité sanitaire et de confort d'usage. Lors des travaux préparatoires avec le Conseil d'État, cette phrase a été remplacée par l'expression « sans préjudicier au respect des objectifs de qualité sanitaire et au confort thermique ». Ainsi, la phrase initialement envisagée n'a pas été supprimée comme elle aurait dû l'être.

L'article 21 met à jour la référence à l'article L. 126-37 qui figure à l'article L. 183-4, en conséquence des modifications apportées par l'article 13.

### **3. ANALYSE DES IMPACTS DES DISPOSITIONS ENVISAGÉES**

Les dispositions envisagées aux articles 5, 6, 8, 9, 10, 13, 15, 16, 18 et 21 n'apportent que des modifications rédactionnelles sans impact sur le fond des dispositions sur lesquelles elles portent.

### **4. CONSULTATIONS ET MODALITES D'APPLICATION**

#### **4.1. CONSULTATIONS MENÉES**

Le CSCEE a été consulté le 3 mars 2020 et a rendu un avis favorable.

#### **4.2. MODALITÉS D'APPLICATION**

Les dispositions introduites sont d'application immédiate. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire français métropolitain et dans certaines collectivités d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte). Les modifications introduites par le présent projet de loi ne nécessitent pas de texte d'application.

## **2) MESURES DE COORDINATION AVEC LES LOIS DU 24 DÉCEMBRE 2019 D'ORIENTATION DES MOBILITÉS ET DU 10 FÉVRIER 2020 RELATIVE À LA LUTTE CONTRE LE GASPILLAGE ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE**

### **[Articles 11, 17 et 20]**

#### **1. ETAT DES LIEUX**

Le livre Ier du code de la construction et de l'habitation comporte plusieurs références juridiques à d'autres vecteurs normatifs : code de l'environnement, code de l'urbanisme, loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités et loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire.

Il convient d'actualiser ces références juridiques.

## 2. NÉCESSITÉ DE LÉGIFÉRER ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Les articles 11 et 20 réintroduisent dans l'annexe de l'ordonnance du 29 janvier 2020 les modifications apportées par l'article 51 de la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire au livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

L'article 20 réintroduit la disposition de l'article 51 de la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, qui prévoit :

*« Art. L. 111-10-4-1 B.-Les personnes désignées à l'article L. 151-1 peuvent se faire communiquer le diagnostic mentionné à l'article L. 111-10-4. Un décret définit les modalités de publicité de ce diagnostic »*

Toutefois, plutôt que d'apporter cette précision au niveau des articles relatifs au diagnostic déchet, il est proposé de modifier directement l'article L. 151-1 (devenu L. 181-1 dans l'annexe de l'ordonnance) pour intégrer les documents relatifs à la rénovation et à la démolition dans les documents que peuvent se faire communiquer les personnes mentionnées.

L'article 17 réintroduit l'article L. 111-7-12 du code de la construction, créé par la loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, et qui devrait figurer dans l'annexe de l'ordonnance du 29 janvier 2020. Ce projet de loi de ratification n'apporte qu'une seule modification à cet article, qui consiste à intervertir les deux dernières propositions de la phrase, et ainsi clarifier la lecture.

## 3. ANALYSE DES IMPACTS DES DISPOSITIONS ENVISAGÉES

Les articles 11 et 17 ne font que réintroduire telles quelles des dispositions apportées par deux lois publiées à des dates proches de la publication de l'ordonnance du 29 janvier 2020. Ces dispositions ne génèrent donc aucun impact.

## 4. CONSULTATIONS ET MODALITES D'APPLICATION

### 4.1. CONSULTATIONS MENÉES

Le CSCEE a été consulté le 3 mars 2020 et a rendu un avis favorable.

### 4.2. MODALITÉS D'APPLICATION

Les dispositions introduites sont d'application immédiate. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire français métropolitain et dans certaines collectivités d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte). Les modifications introduites par le présent projet de loi ne nécessitent pas de texte d'application.

### **3) INSERTION DANS L'ANNEXE DE L'ORDONNANCE MENTIONNÉE AU 1 DES DISPOSITIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE 70 DE LA LOI DU 10 FÉVRIER 2020 RELATIVE À LA LUTTE CONTRE LE GASPILLAGE ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE**

#### **[Article 19]**

##### **1. ETAT DES LIEUX**

La RE2020 raisonne sur des exigences de résultats avec des indicateurs globaux, de sorte qu'un objectif de moyen ne semble pas approprié. Il est préférable de mettre en place un indicateur sur le cycle de vie du bâtiment qui s'insérera dans l'approche multithématique de la RE2020 comme explicité ci-dessous.

La récupération d'eaux de pluie n'est pas, *a priori*, le levier le plus efficace. Deux tiers des consommations dans le résidentiel sont exclues de l'utilisation des eaux de pluie. Par ailleurs, l'utilisation des eaux de pluie ne peut être que saisonnière. D'autres moyens, tels qu'une gestion plus rigoureuse du chantier, la pose de mitigeurs, ..., existent pour limiter la consommation d'eau potable. Une approche en logique de résultats comme la préfigure la RE2020 est à privilégier.

La RE2020 proposera une prise en compte des consommations d'eau à travers sa dimension énergétique mais aussi à travers l'analyse en cycle de vie (ACV). L'ACV permet, entre autres, d'évaluer l'impact carbone et l'impact sur la ressource en eau du bâtiment. L'impact carbone fera l'objet d'une exigence réglementaire au 1er janvier 2021 et permettra de favoriser les solutions économes en eau. En revanche, l'indicateur sur la consommation d'eau potable évalué selon une approche ACV ne fera pas l'objet d'une exigence réglementaire au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Cet indicateur d'impact sur la ressource en eau du bâtiment présent dans l'ACV vise à capitaliser, en 2021, un ensemble de données qui permettront de définir un indicateur pertinent et d'établir une exigence adaptée à l'objectif poursuivi. Cet indicateur correspond à la consommation d'eau liée à la fabrication, la mise en œuvre et la fin de vie des matériaux et équipements ainsi que la consommation d'eau des usages domestiques sur la période d'étude de référence (actuellement 50 ans). Après au moins un an de capitalisation, nécessaire pour réaliser une étude complète, un travail d'analyse au cours de l'année 2022 permettra d'évaluer la pertinence de l'indicateur d'impact sur la ressource en eau, d'évaluer l'impact des systèmes de réduction de consommation d'eau potable et l'impact des systèmes de récupération et réutilisation des eaux pluviales. Nous serons alors en mesure de proposer un indicateur adapté et une exigence de résultat pourra être envisagée.

## 2. NECESSITÉ DES LÉGIFÉRER ET OBJECTIFS POURSUIVIS

L'article 19 introduit dans l'annexe de l'ordonnance du 29 février 2020 une disposition issue de l'article 70 de la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, qui dispose :

*« Après le quatrième alinéa de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « – à partir de 2023, pour les constructions nouvelles, les exigences de limitation de consommation d'eau potable dans le respect des contraintes sanitaires afférentes à chaque catégorie de bâtiment, notamment s'agissant des dispositifs de récupération des eaux de pluie ; »*

L'article 19 vise à mettre en cohérence le projet de loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire et le projet de loi de ratification ESSOC.

Une modification est apportée à l'article 70 de la loi du 10 février 2020 : l'exigence de moyen introduite par le « notamment s'agissant des dispositifs de récupération des eaux de pluie » est supprimée.

## 3. ANALYSE DES IMPACTS DES DISPOSITIONS ENVISAGEES

### 4. IMPACTS JURIDIQUES

Modification du code de la construction et de l'habitation avec entrée en vigueur différée par rapport aux autres dispositions envisagées dans le cadre du présent projet de loi de ratification.

### 5. IMPACTS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

Les systèmes de réductions des consommations d'eau dans les bâtiments ainsi que les systèmes de récupérations des eaux pluviales entraînent un surcoût, à la construction et à l'entretien, qui n'est que rarement rentable financièrement. De plus, les systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être entretenus régulièrement et peuvent faire l'objet de contrôles facturés au propriétaire (Article L. 2224-12 du code général des collectivités territoriales).

De plus, l'introduction de la thématique carbone dans la réglementation thermique des bâtiments neufs va provoquer une hausse des coûts de la construction. L'ajout de la thématique ressource en eau dans un délai trop court accentuera cette hausse des coûts de la construction ce qui pourrait porter préjudice au secteur de la construction.

La disposition de l'article 3 peut permettre le développement d'un marché pour les entreprises mais présente un surcoût de construction non maîtrisé.

## **6. IMPACTS SUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

Une généralisation des systèmes de récupération des eaux pluviales entraînera une augmentation importante des déclarations en mairie. En effet, l'article R. 2224-19-4 du code général des collectivités territoriales précise que « toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau, totalement ou partiellement, à une source qui ne relève pas d'un service public doit en faire la déclaration à la mairie. »

## **7. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX**

La mise en place d'un indicateur sur la ressource en eau permettra de réduire l'impact environnemental du bâtiment en réduisant notamment les consommations d'eau domestiques et l'utilisation de l'eau pour les process. Sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, la phase d'usage représente 60% des consommations d'eau. Le chantier et les process liés à la production des matériaux ont aussi des rôles importants à jouer sur la réduction de la consommation d'eau du secteur du bâtiment. C'est pourquoi une approche globale notamment grâce à l'ACV est nécessaire.

## **8. CONSULTATIONS ET MODALITES D'APPLICATION**

### **8.1. CONSULTATIONS MENÉES**

Le CSCEE a été consulté le 3 mars 2020 et a rendu un avis favorable.

### **8.2. MODALITÉS D'APPLICATION**

Les dispositions de l'article 19 de la présente loi entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire français métropolitain et dans certaines collectivités d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte). Les modifications introduites par le présent projet de loi ne nécessitent pas de texte d'application.

## **ARTICLE 22**

### **1. ETAT DES LIEUX**

Plusieurs vecteurs normatifs font référence au livre Ier du code de la construction et de l'habitation : code de l'environnement, code de l'urbanisme, loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités et loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire.

Il convient d'actualiser ces références juridiques.

### **2. NECESSITÉ DES LÉGIFÉRER ET OBJECTIFS POURSUIVIS**

L'article 22 vise à mettre à jour les renvois effectués vers le livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation.

### **3. ANALYSE DES IMPACTS DES DISPOSITIONS ENVISAGÉES**

Les dispositions envisagées apportent des clarifications au droit applicable, et n'ont aucun impact économique, social ou environnemental.

### **4. CONSULTATIONS ET MODALITES D'APPLICATION**

### **5. CONSULTATIONS MENÉES**

Le CSCEE a été consulté le 3 mars 2020 et a rendu un avis favorable.

### **6. MODALITÉS D'APPLICATION**

Les dispositions introduites sont d'application immédiate. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire français métropolitain et dans certaines collectivités d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte). Les modifications introduites par le présent projet de loi ne nécessitent pas de texte d'application.

**CONSEIL D'ETAT**

**Section des travaux publics**

**Séance du 23 juin 2020**

\_\_\_\_\_  
**N° 400172**

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS**

**AVIS SUR UN PROJET DE LOI**

**ratifiant l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation**

NOR : LOGL2010069L/Verte-1

1. Le Conseil d'Etat a été saisi le 12 mai 2020 d'un projet de loi ratifiant l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation.
2. Outre la ratification de l'ordonnance à laquelle il procède, ce projet comporte des dispositions qui modifient son annexe. En effet, la partie législative du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation (CCH) ne doit entrer en vigueur que lorsque la partie réglementaire de ce livre sera également recodifiée par un décret en Conseil d'Etat qui déterminera cette date, et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2021.
3. Certaines de ces modifications consistent en la correction d'erreurs matérielles mineures ou des harmonisations terminologiques et n'appellent pas d'observations.
4. La promulgation, depuis la publication de l'ordonnance, de lois nouvelles qui ont modifié les dispositions actuelles du livre I<sup>er</sup> est à l'origine du remplacement de certains articles, tels celui qui impose la réalisation d'un diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets issus des travaux de construction et de rénovation des bâtiments et celui qui prévoit ses conditions d'application, qui ont été redéfinis par l'article 51 de la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire. La nature de ces modifications, dont la nécessité est incontestable, met en évidence l'intérêt d'une entrée en vigueur immédiate d'un texte de recodification, laquelle est cependant subordonnée à la recodification simultanée des parties législative et réglementaire d'un code. Elle n'était pas possible en l'espèce, l'habilitation consentie par le législateur ayant également pour finalité d'aboutir à une rédaction nouvelle des règles de construction applicables, propre à éclairer, notamment par l'identification des objectifs poursuivis, le maître d'ouvrage sur les obligations qui lui incombent. Il importait donc de faire approuver les dispositions législatives nouvelles avant de rédiger la partie réglementaire correspondante, dont l'élaboration pourrait prendre encore près d'une année. Dans cet intervalle, le Gouvernement et le Parlement devront donc être attentifs aux dispositions de lois futures qui affecteraient le livre I<sup>er</sup> du CCH. Le Gouvernement

ne disposant plus de la possibilité de modifier la future partie législative, c'est au Parlement qu'il reviendra d'y veiller.

5. Le projet de loi dont le Gouvernement a saisi le Conseil d'Etat contient également des dispositions entièrement nouvelles.

6. Le Conseil d'Etat admet l'intérêt, d'une part, d'introduire dans le futur livre I<sup>er</sup> de la partie législative du code de la construction et de l'habitation un article destiné à donner une base législative aux dispositions réglementaires existantes imposant la tenue de registres de sécurité dans différentes catégories de bâtiments afin de procéder à l'harmonisation de ces registres, ainsi que, d'autre part, d'imposer la constitution d'un dossier relatif à la solution d'effet équivalent, dossier ayant vocation à figurer dans le registre de sécurité d'un bâtiment pour la construction ou la rénovation duquel il aurait été recouru à une solution d'effet équivalent.

Certes, la compétence pour édicter l'obligation de tenir et mettre à jour un registre de sécurité et pour en définir le contenu a été reconnue à l'autorité titulaire du pouvoir réglementaire tant au titre de son pouvoir de police que par application des dispositions législatives générales du code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 122-1 et L. 123-1, qui l'habilitent à fixer l'ensemble de la réglementation régissant la sécurité des immeubles. Le registre de sécurité, qui permet de consigner notamment les règles d'entretien et de maintenance et d'en vérifier le respect, est l'un des aspects de cette réglementation.

Toutefois, le Gouvernement entend étendre l'objet de ces registres, actuellement largement consacrés à la sécurité contre l'incendie, à tous les aspects de la sécurité des immeubles ainsi qu'à leur qualité sanitaire et poser explicitement l'obligation de conserver les consignes qui y sont afférentes durant toute la durée de vie de l'ouvrage. Cet élargissement à des objectifs nouveaux justifie l'intervention du législateur.

7. Le projet de loi de ratification comporte également des dispositions instituant une obligation d'établir un « carnet d'information du logement », qui est faite aux propriétaires de logements et destinée à améliorer la performance énergétique de ceux-ci.

8. Il a vocation à succéder au « carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement », régi par l'actuel article L. 111-10-5 du code de la construction et de l'habitation issu de l'article 182 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Ce carnet ne verra en réalité jamais le jour puisqu'une forte présomption d'inconstitutionnalité pèse sur lui, mise en évidence à l'occasion de l'examen des dispositions réglementaires envisagées pour son application.

En effet, d'une part, n'étant justifiées par aucun d'objectif d'intérêt général clairement déterminé, les obligations très larges et génératrices de coûts supplémentaires mises à la charge des personnes tenues d'établir ce carnet, l'absence de toute garantie de son effectivité, ainsi que les effets incertains qu'il comporte sont susceptibles d'être regardées comme une atteinte manifestement excessive au droit de propriété.

D'autre part, en imposant aux propriétaires une obligation de conservation, sous forme numérisée, d'informations sur leur logement, parmi lesquelles figurent des données personnelles, sans définir le contenu ni la portée de cette obligation, ni encadrer l'activité des opérateurs auxquels il leur est fait obligation de recourir, la loi paraît entachée d'incompétence négative.

En outre, l'instauration d'un suivi permanent de l'entretien des immeubles bâtis, sans définition précise de son contenu, mais susceptible de porter sur tous les éléments relatifs à l'état du logement et du bâtiment, est de nature à entraîner un risque élevé pour la sécurité juridique et de faire obstacle aux transactions.

9. Le Gouvernement souhaite donc réintroduire le carnet d'information dans la future partie législative du livre I<sup>er</sup> du CCH et, après s'être attaché à définir un carnet d'information exempt des graves défauts ainsi relevés, propose un dispositif qui ne présente pas les faiblesses du carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement.

L'objectif d'intérêt général qu'il poursuit est clairement affirmé et porte exclusivement sur l'amélioration de la performance énergétique des logements, sans créer aucune exception entre les différentes catégories de logement qui pourrait méconnaître le principe d'égalité.

L'obligation d'établir ce carnet à l'occasion de la construction du logement ainsi que de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique de ce logement est cohérente avec l'objectif d'intérêt général et directement en rapport avec son objet, tout comme le contenu du carnet d'information. Celui-ci est précisément défini par les dispositions législatives proposées de sorte que l'obligation de transmission de ce carnet en cas de mutation ne devrait pas gêner les transactions.

Enfin, l'obligation pour le propriétaire de recourir à un service en ligne sécurisé géré par un tiers pour regrouper et gérer les informations a disparu et il est loisible au propriétaire d'établir le carnet sous la forme qu'il souhaite, les éléments constitutifs lui étant transmis par les personnes détenant les informations et documents que doit contenir le carnet.

10. L'étude d'impact pourrait être complétée par la démonstration de l'utilité de cette mesure et de sa capacité à faciliter l'application de réglementations de plus en plus exigeantes en matière de performance énergétique.

Cet avis a été délibéré et adopté par la section des travaux publics dans sa séance du 23 juin 2020.