



OLIVIER BONNEAU



FANNY CLERC



EMILIE FABRE



CLARA CESSAC

## BULLETIN – DROIT PUBLIC IMMOBILIER

### Réécriture et recodification du code de la construction et de l'habitation : une réforme discrète mais efficace

Le gouvernement a été habilité par la loi pour un Etat au service d'une société de confiance du 10 août 2018, dite Essoc, à prendre par ordonnance des mesures relevant du domaine de la loi afin de faciliter la réalisation des projets de construction.

L'ordonnance dite Essoc 1 du 30 octobre 2018, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2018 et à vocation transitoire, avait pour ambition de faciliter la mise en œuvre de solutions alternatives au droit commun dans les projets de construction avec l'entrée en vigueur du permis de faire (voir notre [bulletin](#)) et l'instauration du permis d'expérimenter. L'ordonnance dite Essoc 2 du 29 janvier 2020 poursuit l'objectif de réécrire et recodifier le code de la construction et de l'habitation (ci-après CCH). Son entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> juillet 2021, entraînera l'abrogation de l'ordonnance dite Essoc 1 et aura des incidences de la phase de conception (avec les solutions d'effet équivalent) jusqu'à l'utilisation des logements (par le biais du carnet d'information du logement).

#### I. RATIONALISATION DES TEXTES ET RESPONSABILISATION DES MAITRES D'OUVRAGE

Un CCH enfin allégé : simplification et rationalisation du droit ?

L'ordonnance Essoc 2 relative à la réécriture des règles de construction recodifie le **livre 1er du CCH**. Elle poursuit la double ambition **de le simplifier et de le clarifier**. Le volume des règles se trouve ainsi réduit d'un quart et la partie législative divisée en quatre parties.

La première partie porte sur les **règles générales** de construction et de rénovation ainsi que sur l'**encadrement** de la conception, de la réalisation, de l'exploitation et des mutations des bâtiments (Titres I et II).

La deuxième partie est relative à l'ensemble des règles de construction applicables dans les **différents champs techniques du bâtiment** (sécurité, sécurité des personnes contre les risques d'incendie, qualité sanitaire, accessibilité, performances énergétique et environnementale) avec, pour chacun, les **objectifs généraux** poursuivis (Titres III à VII).

Cette partie intègre également les articles du code du travail relatifs à la sécurité sur les chantiers.

La troisième partie fixe les règles concernant le **contrôle** et les **sanctions** (Titre VIII).

Enfin, la quatrième et dernière partie prévoit les dispositions particulières à l'**Outre-mer** (Titre IX).

Le respect des objectifs généraux : une obligation de résultat pour le maître d'ouvrage

La réécriture et la recodification du CCH sont, avant tout, les marqueurs d'un **changement de paradigme** dans le droit de la construction.

En effet, cette réforme prévoit une obligation de résultat pour le maître d'ouvrage en imposant aux constructeurs des dispositifs techniques précis et le respect des règles de l'art avec des performances à atteindre. Le nouvel article L. 112-4 du CCH dispose à cet effet que « toute solution technique peut être mise en œuvre dès lors qu'elle respecte les objectifs généraux prévus par la loi ».

Ce sont les titres I et II qui définissent les objectifs généraux que le maître d'ouvrage devra respecter. Deux hypothèses sont à distinguer :

- soit la règle comporte des résultats minimaux, fixés par décret, pour chaque champ technique : le maître d'ouvrage devra alors prouver qu'il a atteint les objectifs en démontrant l'obtention de ces **résultats minimaux** (cf.1 - précisions).
- soit la règle ne comporte pas de résultats minimaux : le maître d'ouvrage devra alors justifier du respect des objectifs par le recours, soit à une **solution de référence** (prévue par décret), soit à une **solution d'effet équivalent (SEE)**.

#### Précisions

1. L'article L. 111-1 du nouveau CCH définit le **résultat minimum** comme « le niveau qui doit être au moins atteint par le bâtiment ou un des éléments qui le constitue pour respecter un objectif général dans un champ technique de la construction au sens du présent article. Ce niveau est le plus souvent exprimé de façon quantifiée et peut prendre différentes formes telles celle d'un indice, d'une performance, d'un seuil ».

2. L'**organisme chargé de délivrer l'attestation de SEE** devra être « un organisme tiers au maître d'ouvrage offrant des garanties de compétence et d'indépendance » (article L. 112-9 du nouveau CCH). Un décret en Conseil d'État viendra préciser, pour chaque domaine technique, les organismes pouvant délivrer cette attestation et les compétences requises pour l'exercice de cette activité.

3. Le nouvel article L. 112-10-2 du CCH oblige les maîtres d'ouvrage à conserver tous les documents relatifs aux SEE pendant une durée de dix ans.

4. Les articles 11, 17, 19 et 20 du projet de loi de ratification intègrent au CCH des dispositions introduites par la loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (n° 2019-1428) et par la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire (n° 2020-105). Sont ainsi codifiées, par exemple, les dispositions relatives au diagnostic concernant la gestion des produits, matériaux et déchets de certains chantiers, de même que des dispositions relatives à l'accès des PMR aux ERP ou installations ouvertes au public.

#### Modification du régime des SEE entre Essoc 1 et Essoc 2

L'attestation de SEE devait être transmise au ministre avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (Essoc 1).

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, lors de l'entrée en vigueur de la l'ordonnance **Essoc 2, l'attestation de SEE devra être transmise avant le commencement des travaux.**

#### Last but not least : le volet réglementaire

La recodification de la partie réglementaire du CCH correspondant au livre 1er est également prévue avant le 1<sup>er</sup> août 2021. Cela représente plus de 400 articles à réécrire.

[www.riviereavocats.com](http://www.riviereavocats.com)

#### II. DES INCIDENCES PRATIQUES DE LA CONCEPTION À L'UTILISATION DES LOGEMENTS

Ce que changent concrètement les solutions d'effet équivalent (SEE) pour la conception

Le nouvel article L. 112-6 du CCH définit la SEE comme « une solution technique par laquelle la justification du respect des objectifs généraux assignés dans un champ technique est apportée ».

Si le maître d'ouvrage souhaite recourir à une SEE, il devra justifier que la solution retenue respecte les objectifs généraux et permet d'atteindre des résultats au moins équivalents à ceux de la solution de référence. Pour ce faire :

1. un organisme tiers indépendant devra évaluer la solution retenue et produire, le cas échéant, une **attestation de respect des objectifs** (cf. 2 – précisions) ;
2. l'attestation devra être **transmise au ministre** chargé de la construction **avant le démarrage des travaux** ;
3. un contrôleur technique vérifiera enfin que la mise en œuvre de la solution est **conforme** aux règles énoncées dans le dossier de demande d'attestation et délivrera, à la fin des travaux, une **attestation de bonne mise en œuvre de la SEE**.

Les maires, préfets et le ministre se verront confier un **pouvoir de police administrative** visant à contrôler et sanctionner le respect de mise en œuvre des SEE pour les constructions en cours ou achevées. En cas de manquement, après mise en demeure, le maître d'ouvrage pourra être redevable d'une astreinte journalière au plus égale à 150 € et, parallèlement, condamné à payer une amende allant jusqu'à 1500 €, sur le fondement du nouvel article L. 182-2 du CCH.

La création du CIL comme outil de suivi de la performance énergétique des logements

Le projet de loi de ratification de l'ordonnance Essoc 2 prévoit d'instaurer un **carnet d'information du logement (CIL)**.

Aux termes de l'article 12 du projet de loi, il s'agit d'un document permettant de connaître les caractéristiques du logement et les travaux antérieurs « 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 » ; son entrée en vigueur est prévue le 1er janvier 2022.

Le CIL vient succéder au **carnet numérique d'informations, de suivi et d'entretien du logement** prévu à l'article L. 111-10-5 du CCH, introduit par la loi ELAN, mais n'ayant jamais vu le jour en raison d'une présomption d'inconstitutionnalité soulevée par le Conseil d'État (**avis CE, 23 juin 2020, n° 400172**).

Le CIL sera établi par le **propriétaire à l'issue de la construction ou des travaux de rénovation modifiant la performance énergétique** du logement et devra être mis à jour régulièrement. Il sera **transmis en cas de changement de propriétaire** et pourra être dématérialisé. Le décret en Conseil d'État qui précisera ses modalités d'application pourrait utilement clarifier ses liens avec le diagnostic de performance énergétique d'ores et déjà requis en cas de vente ou location (cf. articles R. 134-1 et suivants du CCH).