Note de présentation concernant :

**Projet de décret en Conseil d’État pris en application des articles L. 122-1-1 et L. 126-35-1 du code de la construction et de l’habitation et portant sur l’étude du potentiel de changement de destination et d’évolution préalable aux travaux de construction et de démolition d’un bâtiment**

Cette consultation publique est réalisée en application de l’article L. 123-19-1 du code de l’environnement pour la mise en œuvre du principe de participation du public aux décisions publiques ayant une incidence sur l’environnement prévu à l’article 7 de la Charte de l’environnement. Elle se déroulera du 18 décembre 2023 au 8 janvier 2024 inclus.

1. **Contexte :**

[L’article 224](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000043957253) de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience à ses effets, dite loi « climat et résilience », a introduit les articles L. 122-1-1 et L. 126-35-1 au code de la construction et de l’habitation (CCH). Ceux-ci prévoient la réalisation d’une étude du potentiel de changement de destination et d’évolution préalablement aux travaux de construction et de démolition d’un bâtiment. Cette mesure fait partie des propositions de la convention citoyenne pour le climat, retenues dans la loi « climat et résilience ». Elle comporte un objectif environnemental et innovant et poursuit plusieurs ambitions dans ce domaine :

* Réduire le nombre de démolitions de bâtiments existants, fortement génératrices de déchets ;
* Développer des pratiques vertueuses en matière de construction et inciter à l’intégration, dès sa conception, d’une possible transformation ultérieure du bâtiment.

Il s’agit d’encourager et de développer le changement de destination et de permettre l’évolution du bâtiment (en termes de gabarit notamment) afin d’éviter sa démolition, d’augmenter globalement sa durée de vie et de minimiser les travaux de rénovation lourde ou de transformation.

L’article L. 122-1-1 du CCH prévoit une étude préalablement **aux travaux de construction** d’un bâtiment.

L’article L. 126-35-1 prévoit une étude préalablement aux **travaux de démolition** d’un bâtiment soumis au diagnostic dit « PEMD » (« produits, équipements, matériaux, déchets ») prévu à l’article L. 126-34 du CCH.

1. **Contenu du projet de décret :**

**Article 2 : dans le cas de la construction neuve :**

**L’article R. 122-4-1** précise les objectifs généraux et définit le périmètre de la mesure. Pour faciliter une montée progressive en compétence des maîtres d’ouvrage et des personnes chargées de réaliser l’étude, ainsi que pour limiter le coût généré par la réalisation d’une étude pour les maîtres d’ouvrage et s’adapter aux caractéristiques du marché immobilier, il est proposé que cette mesure s’applique à un périmètre restreint de projets (tant en typologie qu’en taille), mais significatif, à savoir :

* Les constructions de bâtiments à usage majoritaire d’habitation ou de bureau d’une surface de plancher supérieure ou égale à 5 000 m² - cela représente une minorité d’opérations[[1]](#footnote-1) mais reste significatif en termes de surface construite[[2]](#footnote-2) ;
* Les constructions de bâtiments à usage de stationnement associés à ces bâtiments (hors souterrains) ;
* Les constructions de bâtiment à usage de stationnement (hors souterrains) supérieurs à 50 places.

**L’article R. 122-4-2**, central, précise le contenu de l’étude. Afin de ne pas complexifier le dispositif, prévu comme expérimental et « souple », il est proposé de ne pas cadrer excessivement le contenu de l’étude. Il comporte les volets suivants :

* **L’identification du projet** qui doit permettre de le localiser (géographiquement), d’identifier le maître d’ouvrage et la personne ayant réalisé l’étude, et de connaître ses caractéristiques principales (surface initiale ou surface projetée, volumétrie générale ou le programme de l’opération projetée) ;
* **L’évaluation du potentiel** de changement de destination et d’évolutionen lui-même qui doit tenir compte des contraintes internes et externes au projet (réglementations nationales, règlementations locales, règlementations techniques, environnement urbain, critères architecturaux ou techniques…) ;
* **L’étude et la description d’un ou plusieurs scénarios** exposant les évolutions ou changements de destination envisageables, éventuellement leur temporalité, les travaux nécessaires et leurs impacts économiques et environnementaux par rapport au scénario contrefactuel ;
* **Et en conclusion**, la présentation du ou des scenarios privilégiés, et le cas échéant la justification de l’impossibilité de proposer un changement de destination ou une évolution.

**L’article R. 122-4-3**définit les compétences requises de la part des personnes chargées de la réalisation de l’étude.

* Il est proposé d’exiger les mêmes compétences dans le cas de la construction neuve et de la démolition, dans la mesure où il s’agit d’une prestation pouvant faire appel à un ensemble de compétences semblables dans les deux cas ;
* Les qualifications décrites ciblent principalement les professions **d’architecte ou d’ingénieur du bâtiment**, considérant que la réalisation de l’étude nécessite des compétences en termes de conception, de construction, mais également en termes de démolition qui sont spécifiques à ces métiers.
* Le projet de texte détaille les modalités de preuves que la personne compétente devra fournir au maître d’ouvrage.

**Les articles R. 122-4-4 et R.122-4-5** décrivent le contenu et les modalités de transmission de l’attestation qui est requise par la loi dans le cas des constructions neuves.

* Cette attestation est produite par la personne ayant réalisé l’étude et transmise par le maître d’ouvrage aux services de l’Etat compétents dans le département, avant le dépôt de la demande du permis de construire. La loi ne prévoit pas que l’attestation soit jointe au permis de construire (elle ne pourra donc pas être exigée lors de l’instruction du permis).
* Le décret précise les informations que doit contenir l’attestation : il est proposé qu’elle se limite à identifier géographiquement l’opération, le maître d’ouvrage et la personne ayant réalisé l’étude, et à présenter le ou les scénarios retenus par le maître d’ouvrage ou la justification de l’impossibilité de proposer un scénario.
* Seule l’attestation est à transmettre systématiquement. Cependant, une disposition prévoit qu’à la demande de l’administration le maître d’ouvrage doive transmettre l’étude complète.

**Articles 3 et 4 : dans le cas de la démolition**

L’article R. 126-14-1 du CCH relatif à la transmission par le maître d’ouvrage au CSTB, dans le cas d’une démolition ou d’une rénovation significative d’un bâtiment, du diagnostic PEMD et du formulaire de récolement des travaux mis en œuvre dans le bâtiment (art. R. 126-8 du CCH et suivants) est modifié pour intégrer l’étude mentionnée au L. 126-35-1.

Ainsi, l’étude du potentiel de changement de destination et d’évolution du bâtiment sera jointe au diagnostic PEMD, préalablement au travaux démolition. La plateforme de collecte des formulaires et diagnostic PEMD (gérée par le CSTB) sera prévue, après la publication de ce décret, pour accueillir les études visées par l’article L. 126-35-1 du CCH.

**L’article R. 126-14-3** précise les objectifs généraux (le périmètre étant défini par la loi).

**L’article R. 126-14-4** précise le contenu de l’étude, identique à celui décrit au R. 122-4-2.

**L’article R. 126-14-5** définit les compétences requises de la part des personnes chargées de la réalisation de l’étude (identiques à celles décrites à l’article R. 122-4-3).

**Enfin, l’article 5** dispose que sontconcernés par l’obligation, les projets pour lesquels la demande d’autorisation d’urbanisme, ou à défaut, la date d’acceptation des devis de travaux ou passation des marchés de travaux relatifs aux démolitions est postérieure au 1er juillet 2024. Cela permettra de laisser du temps aux maîtres d’ouvrages pour s’approprier la mesure.

Sont exonérés de la réalisation de cette étude, les projets de démolitions de bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ayant reçu les accords préalables à leur démolition, prévus à l’article L. 443-15-1 du code de la construction et de l’habitation avant le 1er juillet 2024.

1. 4% des opérations de logements et 3% des opérations de bureaux sont supérieures au seuil 5 000m² de surface de plancher (chiffres 2019). [↑](#footnote-ref-1)
2. 36% de la surface de logement construite et 47% de la surface de bureau construite en 2019 par des opérations supérieures à 5 000m². [↑](#footnote-ref-2)