

**Avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique**

**Projet de décret pris pour l'application de l'article 6 et de l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et adaptant en conséquence les dispositions des contrats types de location de logement à usage de résidence principale**

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

Vu la saisine du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 1<sup>er</sup> mars 2023 du projet de texte susmentionné ;

Vu le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 14 mars 2023 ;

En introduction, l'administration rappelle que le présent projet de décret en Conseil d'État vise à permettre l'application des dispositions prévues à l'article 160 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi "Climat Résilience", et à adapter certaines dispositions d'application issues de la loi "Énergie Climat" à la suite des évolutions introduites par la loi "Climat Résilience".

Le projet de texte précise que le logement décent que le bailleur est tenu de remettre au locataire, doit également répondre "à un niveau de performance minimal au sens de l'article L.173-1-1 du code de la construction et de l'habitation" et qu'un "décret en Conseil d'État définit le niveau de performance minimal au sens du même article L.173-1-1 à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée".

Le présent projet de décret précise les niveaux de performance minimaux et introduit à partir du 1er janvier 2025 une nouvelle rédaction de l'article 3 bis du décret "décence" du 30 janvier 2002 afin d'assurer une cohérence d'ensemble des dispositions réglementaires.

Il définit les contraintes architecturales ou patrimoniales qui n'autoriseront pas le juge à ordonner la réalisation de travaux pour la sortie de l'état d'indécence suite au non-respect du niveau de performance minimal, dans le cadre des dispositions prévues à l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Le projet de décret prend en compte la réforme du DPE de 2021 ainsi que les nouvelles modalités d'évaluation de la performance des logements définies par la loi "Climat Résilience" à l'article L.173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Il prévoit de faire évoluer les mentions figurant dans les contrats-types encadrés par le décret du 29 mai 2015, en faisant désormais référence aux niveaux de performance du logement applicables aux logements mis en location (et non à l'ensemble du parc de logements, comme aujourd'hui, en application de la loi Energie-Climat).

Après examen de ce projet de texte, le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) émet les observations suivantes :

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur l'exigence de simplification des réglementations et des normes dans la construction :**

Le CSCEE souhaite une harmonisation des différents textes concernant les contraintes ne permettant pas au juge d'ordonner des travaux ainsi que concernant les périmètres d'application de ces textes. En effet, les contraintes citées dans le code de la construction et de l'habitation aux articles R.174-26, R.173-6 et R.112-18 sont différentes de celles mentionnées dans le présent projet de décret.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le coût global de la construction (études, exploitation, construction/rénovation, exploitation/maintenance, fin de vie/destruction) et au titre de l'impact économique des dispositions du texte pour la filière bâtiment :**

Le CSCEE demande une prise en compte des données et statistiques actualisées, au fur et à mesure de l'amélioration des connaissances concernant le parc des logements, afin de mieux mesurer l'impact de ce texte.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le développement de l'offre de bâtiment de qualité et abordable :**

Néant.

**Après délibération et vote de ses membres, sur le projet de décret, le Conseil émet un avis favorable.**

**Avis pour :** CLCV, CNOA

**Avis contre :** Néant

**Abstention :** AIMCC, UICB, FPI, USH, Pole Habitat FFB, FFB, SCOP BTP, UNSFA, ADI, FILIANCE, FDMC, UNTEC, FIEEC, CLER, FNE et UFC-Que Choisir

Christophe CARESCHE



Président du Conseil supérieur de la construction  
et de l'efficacité énergétique