



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

développement durable

Question écrite n° 81905

Texte de la question

M. Philippe Martin attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur l'introduction d'un diagnostic unique de performance environnementale. Le droit commun des contrats, en matière de vente comme de baux, le droit de la construction et de l'habitation mais aussi le droit de l'environnement, mettent tous à la charge du vendeur ou du bailleur des obligations d'information : audit environnemental, diagnostic de pollution, dossier de diagnostic technique. La commission environnement du Club des juristes, dans son rapport « Mieux informer et être informé sur l'environnement », propose la création d'un diagnostic unique de performance environnementale qui aurait pour but de créer une information unique et globalisée autour des enjeux environnementaux et sanitaires des terrains et immeubles bâtis. Sur la base des obligations d'information déjà existantes, il s'agirait de rationaliser et d'organiser les renseignements recueillis dans une base de données unique qui constituerait une sorte de « carnet de santé environnementale » de tout terrain ou immeuble bâti ayant fait l'objet d'une transaction. Seraient concernés l'ensemble des terrains, qu'ils soient ou non soumis aux législations environnementales spéciales. En effet, le droit commun des contrats et le droit de la construction et de l'habitation incitent ou commandent aux vendeurs et bailleurs d'informer leurs acquéreurs et locataires sur l'état du bien ou ses caractéristiques techniques et notamment environnementales. Une fois rassemblée, organisée et mise en cohérence, l'information environnementale unique sur le bien serait intégrée à une base de données. Celle-ci sera alimentée, au fur et à mesure des transactions, par les informations directement produites par les parties ou indirectement collectées par elles auprès des services de l'État comme le prévoient les articles L. 125-5 et L. 125-6 du code de l'environnement. La base de données sera enfin librement accessible, par exemple *via* Internet. Les motivations qui président à la création d'un diagnostic unique de performance environnementale sont triples : la simplicité puisqu'il s'agirait uniquement de rassembler des informations découlant d'obligations qui incombent déjà aux parties, la sécurité juridique, car celle-ci implique la prévisibilité du droit, et enfin l'impératif d'économie de l'espace, posé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui implique de favoriser la réutilisation des sols. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer la position du Gouvernement sur la création d'un diagnostic unique de performance environnementale.

Texte de la réponse

Il existe plusieurs obligations d'information réparties dans les différents textes réglementaires autour des enjeux environnementaux et sanitaires des terrains et immeubles bâtis. La création d'un diagnostic unique de performance environnementale (DUPE) implique des données publiques et des données privées dans le sens où celles-ci sont produites sous la responsabilité du propriétaire ou d'une personne missionnée par lui. Ces données privées, si elles doivent être annexées au contrat de vente ou de location, ne sont pas pour autant versées dans une base de données accessibles à tous. Il convient de distinguer les données liées au diagnostic technique (DDT) en cas de vente ou de location de biens immobiliers et celles liées aux informations relatives à l'environnement et au régime spécifique pour les risques naturels et technologiques. S'agissant du dossier de diagnostic technique, l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 introduit la notion de dossier de diagnostic

technique obligatoire en cas de vente ou de location de biens immobiliers. Le DDT est un dossier comprenant un ensemble de constats et diagnostics immobiliers permettant d'informer les acquéreurs, locataires et utilisateurs d'un bien immobilier sur les risques pouvant affecter la santé ou la sécurité des occupants et la performance énergétique du bien. Excepté l'état des risques naturels et technologiques, fondé sur des informations publiques transmises par le préfet de département au maire de la commune où le bien est situé, les sept autres documents (constat de risque d'exposition au plomb, état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, état de l'installation intérieure de gaz, diagnostic de performance énergétique, état de l'installation intérieure d'électricité, document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif), dressés par un professionnel certifié, contiennent des données personnelles et des informations sur la propriété privée. Il n'est donc pas envisageable de rendre public ce DDT. Excepté pour l'état des risques naturels et technologiques, le DDT n'a donc pas vocation à rentrer dans une base de données unique ouverte à tous. Toutefois, le projet de loi relatif sur la transition énergétique pour la croissance verte prévoit à l'article 4 bis, la création d'un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement, qui intégrera notamment le DDT. Des travaux sont en cours pour définir la forme de ce carnet numérique, en conciliant les atouts des nouveaux outils numériques et la nécessaire protection des données privées. S'agissant des risques technologiques et des risques naturels prévisibles, le droit d'accéder à l'information environnementale a valeur constitutionnelle par le biais de la charte de l'environnement, qui dans son article 7 précise que « les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent » (article L. 125-2 du code de l'environnement). Ainsi, les autorités publiques ont l'obligation d'assurer la diffusion des informations relatives à l'environnement. Parallèlement à cette obligation générale, un régime spécifique pour les risques naturels et technologiques est prévu. Celui-ci s'attache à renforcer l'information des populations sur ces risques, dans une perspective de prévention, ainsi que celle des acquéreurs et locataires de biens immobiliers (articles L. 125-2 précité et L. 125-5 du code de l'environnement, article R. 125-9 à R. 125-27). C'est ainsi que le maire d'une commune, sur laquelle a été prescrit un plan de prévention des risques (PPR), doit informer la population tous les deux ans des caractéristiques des risques connus, des mesures de prévention et de sauvegarde possibles, des dispositions du plan, des modalités d'alerte, de l'organisation des secours et des mesures prises par la commune pour gérer le risque. Aujourd'hui, l'application « Ma commune face aux risques » à partir du portail www.prim.net/ et de sa version mobile permet à chacun d'établir un état des risques naturels, miniers et technologiques défini à l'article L. 125-5 du code de l'environnement. Cet état devrait être complété prochainement avec des informations relatives aux sols pollués et à la présence de radon. On peut envisager que d'autres informations soient par la suite ajoutées dans la mesure où elles existent comme la présence d'argile, de cavités, de termites, de zone inondable ou de zone protégée par une digue. Par ailleurs, le décret du 21 février 2011 a chargé la mission Etalab, une structure technique transversale dédiée, de créer et de piloter un portail unique, le site data.gouv.fr, destiné à héberger et mettre à la libre disposition des internautes l'ensemble des informations publiques de l'État. La mission accompagne et coordonne en outre l'action des administrations en ce sens, en animant un réseau de correspondants « open data » et de fournisseurs de données. Le Gouvernement continue à suivre son objectif de renforcer l'accès aux données publiques en permettant aux acteurs publics et privés d'en prendre connaissance facilement tout en tenant compte de la spécificité propre à chaque catégorie d'information.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Martin](#)

Circonscription : Gers (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 81905

Rubrique : Environnement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 juin 2015](#), page 4709

Réponse publiée au JO le : [14 juillet 2015](#), page 5466