

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

15 mai 2015

## TRANSITION ÉNERGÉTIQUE - (N° 2736)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° 589

présenté par

M. Giraud, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, M. Claireaux, Mme Dubié, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Hobert, M. Krabal, M. Jérôme Lambert, M. Maggi, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André, M. Schwartzberg et M. Tourret

-----

**ARTICLE 3 C**

Supprimer cet article.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement propose de supprimer l'article 3 C voté au Sénat instaurant une obligation de travaux de rénovation énergétique lors de la vente de logements à partir de 2030, qui pèsera nécessairement sur le vendeur du bien et alimentera l'inflation du coût du logement.

Une telle disposition soulève de multiples difficultés :

- des difficultés sociales : cette mesure risque de poser problème vis-à-vis des vendeurs en situation difficile au moment de la vente – par exemple, si cette vente est liée à une mutation professionnelle, un licenciement, un divorce, un décès, un départ en maison de retraite, etc. – et qui ne pourront donc faire face au paiement de travaux préalablement à cette vente (et parfois même, en intégrant le prix de la vente) ;

- des difficultés techniques : pour certaines typologies de logement, un haut niveau de performance énergétique ne peut pas être atteint à un coût raisonnable en comparaison du prix de vente du logement. La mesure risque de conduire à des travaux de mauvaise qualité : il n'est probablement pas pertinent de faire effectuer les travaux par le vendeur, qui sera enclin à faire des travaux minima, sans vérifier leur qualité. Il serait plus pertinent que les travaux soient faits par l'acheteur, qui pourra de plus les déterminer en fonction de son mode de vie.

- des difficultés juridiques : cette mesure pose des problèmes d'application dans les copropriétés, où le vendeur pourrait être empêché de vendre si la copropriété refuse de faire les travaux.

---

Par ailleurs, des interrogations portent sur la constitutionnalité même de la mesure, au regard notamment de l'atteinte portée au droit de propriété et d'une éventuelle rupture de l'égalité de traitement entre les citoyens. L'article prévoit qu'il s'applique « sous réserve de la mise à disposition des outils financiers adéquats » : cette condition sera particulièrement difficile à introduire dans un décret d'application.

La mesure aura un impact problématique sur le marché du logement : on peut craindre de fortes disparités territoriales dans l'application de cette mesure, la performance énergétique moyenne du parc variant fortement d'un territoire à un autre, en raison notamment du climat et de la forme urbaine.

Par ailleurs, la mesure est susceptible d'engendrer des freins à la mutation et, dans certains cas, une hausse des prix, rendant plus difficile l'accès au logement pour les personnes modestes.

Cet amendement vise donc à supprimer cet article, d'autant plus que l'article 3B fixe déjà un objectif ambitieux de rénovation énergétique du parc privé.