

ASSEMBLÉE NATIONALE

27 juin 2019

ENERGIE ET CLIMAT - (N° 2063)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 896

présenté par

M. Cellier, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

ARTICLE 3 SEPTIES

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° Après l'article L. 111-10-4, il est inséré un article L. 111-10-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-10-4-1.* – I. – À compter du 1^{er} janvier 2028, la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, des bâtiments à usage d'habitation ne doit pas excéder le seuil de 330 kilowattheures par mètre carré et par an d'énergie primaire.

« Cette obligation ne s'applique pas :

« - aux bâtiments qui, en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés ne peuvent faire l'objet travaux de rénovation permettant d'atteindre une consommation inférieure au seuil susmentionné.

« - aux bâtiments pour lesquels le coût des travaux pour satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.

« Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'État. »

« II. – Par exception, l'obligation mentionnée au I s'applique à compter du 1^{er} janvier 2033 pour les copropriétés :

« - faisant l'objet d'un plan de sauvegarde tel que prévu à l'article L. 615-1 ;

« - situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et inscrite dans le volet de cette opération dédié au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique ;

« - situées dans le périmètre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ;

« - pour lesquelles le juge a désigné un administrateur provisoire, conformément aux dispositions des articles 29-1 ou 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété ;

« - déclarées en état de carence en application de l'article L. 615-6 du présent code.

« III. – À compter du 1^{er} janvier 2023, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation, dont la consommation énergétique excède le seuil mentionné au I du présent article, l'obligation définie au I est mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.

« À compter du 1^{er} janvier 2028, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation, dont la consommation énergétique excède le seuil mentionné au I du présent article, le non-respect de l'obligation défini au I est mentionné dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.

« IV. – Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article. »

« 2° Les articles L. 134-3 et L. 134-3-1 sont complétés par trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cas des logements qui ont une consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an, le diagnostic de performance énergétique mentionné au premier alinéa comprend également un audit énergétique.

« L'audit énergétique présente notamment des propositions de travaux dont l'une au moins permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique du bâtiment, en s'appuyant sur les simulations réalisées pour les logements en copropriété ou pour les maisons individuelles. Il mentionne l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

« Le contenu de l'audit énergétique est défini par arrêté. »

« 3° L'article L. 134-4-3 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 134-4-3.* – En cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique et, à seul titre d'information, le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique sont mentionnés dans les annonces relatives à la vente ou à la location, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État. »

« 4° Après le 3° de l'article L. 721-1, il est inséré un 4° ainsi rédigé :

« 4° À seul titre d'information, le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique et définis par voie réglementaire. »

II. – Après le 10° de l'article 3 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le contrat de location mentionne également, à seul titre d'information, le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique et définis par voie réglementaire »

III. – Les 2°, 3° et 4° du I et le II entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

IV. – La loi mentionnée au III de l'article 1^{er} *bis* A de la loi n° du relative à l'énergie et au climat définit les conséquences du non-respect de l'obligation mentionnée au I de l'article L. 111-10-4-1 du code de la construction et de l'habitation, notamment pour les propriétaires bailleurs.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La lutte contre le changement climatique nécessite d'atteindre la neutralité carbone, ce qui suppose de réduire les émissions de gaz à effet de serre dans tous les secteurs d'activité. Comme le souligne le rapport du Haut conseil pour le climat remis au Premier ministre le 25 juin 2019, la France a déjà réalisé une grande partie de l'effort « centralisé » sur les émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie, et doit désormais agir sur les actions plus diffuses, notamment dans le secteur du bâtiment. Ce secteur est celui pour lequel les émissions françaises présentent le plus fort décalage avec la trajectoire des budgets carbone, et cet écart est d'autant plus important à combler que le bâtiment représente plus de 45 % de la consommation d'énergie des Français.

Ce contexte appelle donc une mobilisation de l'ensemble des acteurs pour accélérer la rénovation énergétique des logements, et en particulier des logements les plus consommateurs d'énergie, classés en F ou G au sens du diagnostic de performance énergétique.

Pour atteindre la rénovation de l'ensemble de ces logements, le Gouvernement défend une action en trois étapes.

Tout d'abord, une phase d'incitations et d'information des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires.

-C'est le sens des réformes engagées sur les dispositifs d'aide aux ménages (transformation du crédit d'impôt de transition énergétique en une prime unique versée au commencement des travaux dès 2020 pour les ménages modestes, ouverture aux propriétaires bailleurs).

- Afin de compléter ces incitations financières par une information des ménages, les dispositions prévues au I. prévoient d'imposer, à compter de 2022, la réalisation d'un audit énergétique en cas de mise en vente ou en location d'un logement classé F ou G au sens du diagnostic de performance énergétique. Cet audit, plus complet, comprendra des propositions de travaux adaptés au logement.

- L'information des acquéreurs ou locataires sur ses futures dépenses d'énergie sera également renforcée à compter de 2022. A cet effet, les dispositions des II à IV du présent amendement complètent les informations qui doivent être affichées dans le cas d'une vente ou d'une location d'un bien immobilier.

- L'ensemble de ces dispositifs doit permettre d'atteindre un rythme de rénovation cohérent avec nos objectifs en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Pour assurer la mobilisation des propriétaires des logements les plus consommateurs d'énergie, il apparaît nécessaire de mettre en place dans une seconde étape une obligation de travaux visant à assurer une performance énergétique minimale des logements. C'est le sens du VI de cet amendement, qui prévoit une obligation, d'ici au 1er janvier 2028, pour tous les propriétaires de logement dont la consommation énergétique relève des classes F et G du diagnostic de performance énergétique, d'avoir réalisé des travaux d'amélioration de la performance énergétique, permettant d'atteindre une classe au moins E. Une telle obligation devra prendre en compte les situations particulières de bâtiments pour lesquels l'atteinte de cette performance énergétique n'est pas techniquement possible, ou présente un coût disproportionné. Le cas particulier des copropriétés en difficulté est pris en compte, en fixant une échéance décalée à 2033, dans la mesure où d'autres travaux doivent être prioritairement réalisés, notamment ceux relatifs à la mise en sécurité.

Enfin, dans une troisième étape, seront définies les conséquences du non-respect de l'obligation de performance énergétique, au-delà de 2028 (ou 2033 pour les copropriétés en difficulté). L'amendement prévoit que ces conséquences seront définies dans la loi fixant les priorités d'action en matière de climat et d'énergie, dont le principe et la date (2023) sont prévus par un amendement au présent projet de loi. Ces conséquences seront différenciées pour les propriétaires bailleurs et pour les propriétaires occupants, et tiendront également compte des situations particulières (logement individuel ou copropriété, tension sur le marché du logement).

La convention citoyenne pour la transition écologique et climatique pourra également apporter son appui pour identifier les types de conséquences qui seraient socialement acceptables.