ASSEMBLÉE NATIONALE

21 juin 2019

ENERGIE ET CLIMAT - (N° 2063)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 402 (Rect)

présenté par

M. Alauzet et Mme Mauborgne

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

I. – À compter du 1^{er} janvier 2020 et avant le 31 décembre 2025, tous les logements locatifs du parc privé dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an doivent avoir fait l'objet, lors d'un changement de locataire, d'une rénovation énergétique en visant à terme une performance énergétique équivalente au Bâtiment basse consommation rénovation. Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret.

II. – Le Gouvernement remet au Parlement, avant le 1^{er} janvier 2020, un rapport précisant les dispositifs d'accompagnement et de communication à destination des propriétaires et copropriétaires bailleurs concernés par le présent article, notamment des propriétaires et copropriétaires bailleurs non solvables.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les bâtiments constituent le principal poste de consommation énergétique finale (45 %, contre 40 % en moyenne dans l'UE), la rénovation énergétique est une solution sans regret pour l'amélioration de la qualité de vie des ménages confrontés trop souvent à des factures trop élevées.

La loi sur la transition énergétique prévoit de disposer d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes « bâtiment basse consommation », à l'horizon 2050, en menant une politique de rénovation thermique des logements concernant en priorité les ménages aux revenus modestes. Elle stipule également que la France se fixe comme objectif de rénover énergétiquement 500 000 logements par an à compter de 2017, dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes. Pourtant, nous sommes loin d'atteindre ces niveaux. L'État préconise par ailleurs, avec son objectif zéro chaudière au fioul d'ici 10 ans, des changements de

mode de chauffage sans les accompagner des travaux de rénovation indispensables à la baisse des factures de chauffage pour les ménages. Les Français comprennent bien l'intérêt d'un logement rénové en termes de qualité de vie, de baisse de facture d'énergie et de préservation de l'environnement mais se sentent dépourvus de solutions pour agir. Pour les propriétaires (occupants ou bailleurs), le manque d'information sur les travaux à réaliser, les aides et les professionnels compétents constituent le principal obstacle.

Pour les locataires, les difficultés à se chauffer sont d'autant plus difficiles à vivre que la facture dépend en grande partie de la performance énergétique du logement sur laquelle ils n'ont pas de moyen d'action. L'ensemble des Français doit pouvoir bénéficier d'un véritable droit à un logement à la facture énergétique abordable. Pour les locataires, il repose sur une exigence de performance énergétique claire et simplement opposable.

Pour les propriétaires bailleurs, la mise en œuvre concrète de cette exigence repose sur un accompagnement indépendant pour accéder à l'information sur les solutions de travaux de qualité rentables et les soutiens financiers avec la mise en œuvre effective du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) instauré par la loi relative à la transition énergétique, mais jamais mis en œuvre.

Isolation insuffisante et chauffage inadapté ou vétuste ont des conséquences négatives sur le confort, la santé et le pouvoir d'achat des Français, dont près d'un tiers vivent dans des « passoires énergétiques » (logements avec une étiquette F et G du Diagnostic de Performance Énergétique). Seule une rénovation énergétique performante complète (niveau « BBC rénovation » ou étiquette B du DPE) permet de générer des économies d'énergie substantielles, susceptibles de soulager les ménages du poids de leurs factures énergétiques. Cette approche de la rénovation est non seulement la plus rentable, mais aussi la plus susceptible d'un contrôle de qualité après travaux. C'est donc vers ces rénovations performantes que doivent être orientés les ménages, ainsi que les financements.

L'argument de voir un nombre important de biens sortir du marché locatif privé si l'on renforce les contraintes réglementaires n'est pas fondé, si l'on prend celles relatives aux critères de décence des logements par exemple.

Le nombre de résidences principales a augmenté de 17 % entre 2001 et 2017.

Parmi celles-ci, on en comptait 5,4 millions dans le parc locatif privé en 2001, et 6,7 millions en 2017. Soit une augmentation de 23,5 % entre 2001 et 2017.

En parallèle, et grâce à des normes de décence renforcées (les items liés au confort étant explicitement mentionnés dans le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent), le nombre de logements sans confort sanitaire est passé de 2,1 % en 2005 à 1 % en 2015, et le nombre de logements sans chauffage central ou électrique de 7,1 % à 4,6 %.

La part des bailleurs privés dans le parc locatif s'est accrue depuis 2001 (rappelons que la loi SRU qui introduit le logement décent de 2002 a été adoptée en 2000). Il n'y a

pas de trace d'un lien direct entre renforcement des normes réglementaires et sortie massive du marché des logements du parc locatif privé.

Enfin, La très grande majorité des propriétaires bailleurs peut investir sans aide publique.

Dans un rapport officiel mais jamais publié, émanant de deux grands corps d'État, l'Inspection générale des finances (IGF), et le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), on peut lire que « plus des trois quarts des propriétaires bailleurs n'ont pas vraiment besoin d'être aidés ». Il existe aussi un segment intermédiaire de propriétaires bailleurs tout juste imposables à l'IR et une minorité de propriétaires bailleurs pauvres non imposables.

La question des bailleurs impécunieux qui n'auraient pas les moyens d'investir ne représente donc qu'une petite minorité : 7 % des passoires du parc locatif privé (218 000 logements) appartiennent à des bailleurs très modestes, et 6 % (197 000 logements) à des bailleurs modestes

Pour eux, l'Agence nationale de l'Habitat propose déjà des aides aux travaux, qui pourraient être augmentées et simplifiées en cas d'obligation réelle de rénover.