

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 mars 2021

LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3995)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 2354

présenté par

Mme Pinel, M. Acquaviva, M. Brial, M. Castellani, M. Clément, M. Colombani, Mme De Temmerman, Mme Dubié, Mme Frédérique Dumas, M. Falorni, M. François-Michel Lambert, M. Lassalle, M. Molac, M. Nadot, M. Pancher et Mme Wonner

ARTICLE 39 TER

Compléter cet article par les neuf alinéas suivants :

« II. – Après l'article L. 173-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 précitée, il est inséré un article L. 173-2-1 ainsi rédigé :

« « Art. L 173-2-1. - I. – À compter du 1^{er} janvier 2024, les bâtiments relevant du statut de la copropriété font l'objet d'une rénovation performante, en privilégiant une approche complète et performante de rénovation telle que définie au 17 *ter* de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation.

« « II. - Le fait générateur de la rénovation performante pour les immeubles relevant du statut de la copropriété sont les travaux de façades des bâtiments tel que prévu à l'article L. 126-2 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020.

« « III. – L'obligation de rénovation s'applique aux syndicats de copropriétaires à condition que celle-ci soit réputée comme étant techniquement et financièrement accessible.

« « IV. - Le syndicat de copropriétaire devra recourir à un accompagnement technique et financier pour l'ensemble du parcours de rénovation. Cet accompagnement pourra être assuré par un assistant à maîtrise d'ouvrage ou à un maître d'œuvre pour à la mise en œuvre. Ce dernier pourra exempter le syndicat de copropriétaires de l'obligation à rénover lorsque son évaluation montre qu'aucune offre technique ou financière n'est réputée accessible pour l'acquéreur.

« « V. - Le financement de la rénovation performante des immeubles relevant de la copropriété est provisionné à date de la publication de la loi jusqu'à la réalisation des travaux concernés par le syndicat de copropriété, suite à un diagnostic estimant le coût d'une telle rénovation fait par le

syndicat de copropriété. La somme investie reste attachée au lot jusqu'à réalisation des travaux et ne peut être remboursée à l'occasion de la cession d'un lot. Lors d'une mutation, le syndicat de copropriété sera chargé d'intégrer à date la quote-part de travaux à réaliser pour mettre en œuvre la rénovation globale. Le preneur devra provisionner ce montant dans les comptes du syndicat de copropriétaires en vue de futurs travaux.

« « VI. - Afin de suivre la performance des rénovations réalisées, un contrôle qualité par un organisme indépendant dûment habilité est mis en place, dans le cadre d'un référentiel qualité national.

« « VII. – Avant le 30 avril 2022, un décret en Conseil d'État précise les modalités de l'application du présent article, notamment les conditions techniques et financières ainsi que la liste des dérogations lorsqu'elles ne sont pas remplies.

« « VIII. - Avant le 1^{er} janvier 2023, un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article, notamment les modalités d'accompagnement des ménages et de contrôle qualité des œuvres techniques et le mécanisme de provisionnement des fonds. » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à mettre en place à partir du 1er janvier 2024 une obligation conditionnelle de rénovation performante, lors des ravalements de façade des immeubles.

Pour y parvenir, il est proposé de renforcer l'obligation existante à l'article L.111-10 du code de la construction et de l'habitat qui prévoit une obligation d'isoler à l'occasion d'un ravalement, mais avec de nombreuses exceptions.

L'obligation de réalisation d'une rénovation performante lors des ravalements de façades s'appliquerait dès 2024, à condition qu'il existe une offre technique et financière sur le territoire. Les caractéristiques de cette offre qui être définis par décret et inclure :

- Un service d'accompagnement des ménages soumis à cette obligation par la mise en place d'un tiers de confiance en charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage ou de la maîtrise d'œuvre en copropriété (évaluation du bien lors de sa mise en vente, identification des bouquets de travaux correspondant, estimation des coûts, publication de la demande sur la place de marché, puis accompagnement de l'acquéreur dans l'évaluation et la sélection des offres techniques et financières présentées) ;
- Un système de contrôle qualité et de garantie des travaux (contrôle automatique des 10 à 15 premiers chantiers de chaque opérateur technique, puis aléatoire par la suite, mise en place d'un référentiel national définissant les missions de l'assistance à maîtrise d'ouvrage etc.). De plus, les mairies, qui instruisent les autorisations d'urbanisme, devraient également avoir une responsabilité en termes de contrôle ;
- Des mesures de financements adéquates (généralisation des offres de prêts collectifs, possibilité pour les sociétés de tiers-financement de les proposer...) ;

- Un mécanisme de provisionnement des fonds nécessaires à la rénovation performante.

Cet amendement a été travaillé avec la Fondation Abbé Pierre.