

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 juillet 2015

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Rejeté

AMENDEMENT

N° 96

présenté par

Mme Duflot, M. Baupin, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas

ARTICLE 4 QUATER

Rédiger ainsi cet article :

La dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« Ces logements doivent en outre répondre aux normes « bâtiment basse consommation » ou assimilées, sauf dérogation accordée pour une réhabilitation permettant d'atteindre la classe énergétique D. Cette dérogation est accordée par le représentant de l'État dans le département, après avis conforme du maire de la commune concernée et du président de l'établissement public de coopération intercommunale ayant la gestion déléguée des aides à la pierre.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement que le Sénat avait adopté en première lecture en séance publique a été supprimé par l'Assemblée Nationale en commission et rétabli dans une rédaction proche de la rédaction initiale par le Gouvernement. Il a pour objet de renforcer les obligations de performance énergétique à la charge des organismes d'habitation à loyer modéré dans le cadre de la vente de logement à leurs locataires. Le nombre total de logements vendus par les sociétés d'économie mixte et les organismes d'HLM est de l'ordre de 6 000 chaque année, ce qui reste modeste. Dans la loi ALUR, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, l'actuel gouvernement a complété les règles de vente afin d'éviter tout risque d'effet d'aubaine et il a déjà imposé par décret l'interdiction de vendre les logements les plus dégradés sans les rénover.

La vente de logements peut permettre à un bailleur social de se donner de nouveaux moyens pour renouveler son parc et, à ce titre, ce peut être une respiration parfaitement utile dans la situation

actuelle très contrainte. Néanmoins, certains bailleurs ont tendance à vouloir se séparer d'un parc ancien et énergivore qu'ils revendent à ses occupants, pour la plupart des ménages aux revenus très modestes. Pour ces derniers, l'achat représente à lui seul un effort financier très important. Dans le contexte actuel d'absence d'inflation, et malgré des aides à l'acquisition et des taux d'intérêt bas, la charge de l'achat va donc peser de nombreuses années sur ces ménages, les empêchant bien souvent d'apporter à leur logement les améliorations nécessaires exigées par la loi en termes de performance énergétique.

Afin de pouvoir atteindre le niveau de performance défini par le 6° du III de l'article 1^{er} de ce projet de loi, à savoir les normes BBC, « bâtiment basse consommation », ou assimilées, et en ciblant les ménages à revenus modestes, on ne peut pas faire peser l'obligation de rénovation thermique sur ces acquéreurs, pour des raisons à la fois financières et techniques.

Les bailleurs disposent de toute l'ingénierie nécessaire pour poser un diagnostic énergétique et effectuer les travaux de mise à niveau thermique. En outre, la réalisation de tels travaux préalablement à la vente est de nature à faciliter la mise en œuvre d'un programme de rénovation thermique ambitieux lorsque le logement se situe dans un immeuble collectif. Elle permet alors de prévenir l'apparition de copropriétés en difficulté du fait de la non-réalisation de travaux.

Cet amendement prévoit également que des dérogations à cet objectif de performance pourront cependant être accordées dans certains cas par le préfet, après avis conforme du maire de la commune concernée ou du président de l'EPCI ayant la gestion déléguée des aides à la pierre – en particulier, lorsque atteindre la norme BBC relève de l'impossibilité technique ou quand cette norme ne peut être mise en œuvre que pour un coût disproportionné à la valeur du logement. Une telle dérogation devra être motivée et comprendre la liste des travaux que l'acquéreur devrait réaliser s'il souhaite que son logement atteigne un niveau de performance BBC, afin que ce dernier puisse procéder à cette acquisition en toute connaissance de cause.