

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

25 mars 2021

## LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3995)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° 4161

présenté par

M. Peu, M. Chassaigne, M. Wulfranc, M. Bruneel, Mme Buffet, M. Dharréville, M. Dufrègne, Mme Faucillon, M. Jumel, M. Lecoq, M. Fabien Roussel, M. Brotherson, Mme Kéclard-Mondésir, Mme Lebon, M. Nilor et M. Serville

-----

**ARTICLE 39 TER**

Rédiger ainsi cet article :

« Le titre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation, est ainsi modifié :

« 1° Après le 17° de l'article L. 111-1, sont insérés des 17 *bis* et 17 *ter* ainsi rédigés :

« 17° *bis* Rénovation performante : La rénovation performante d'un bâtiment est un ensemble de travaux qui permettent au parc bâti d'atteindre les objectifs fixés dans par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte sans mettre en danger la santé des occupants et en assurant le confort thermique été comme hiver. Soit le bâtiment rénové performant atteint lui-même le niveau de consommation BBC rénovation, défini par l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation », soit il contribue à l'atteinte de cet objectif pour le parc bâti en moyenne nationale, notamment par la mise en œuvre d'une combinaison de travaux précalculée à cet effet ;

« 17° *ter* Rénovation globale : La rénovation globale, dite rénovation complète et performante, d'un bâtiment est une rénovation performante menée en une seule opération de travaux réalisée en moins de douze mois ; » ;

« 2° Après l'article L. 173-2, il est inséré un article L. 173-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 173-2-1. – I. – À compter du 1<sup>er</sup> 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.

« 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 copropriétaires recourt à un accompagnement technique et financier pour l'ensemble du parcours de rénovation. Cet accompagnement peut être assuré par un assistant à maîtrise d'ouvrage ou à un maître d'œuvre pour la mise en œuvre. Ce dernier peut 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 est chargé d'intégrer à date la quote-part de travaux à réaliser pour mettre en œuvre la rénovation globale. Le preneur provisionne 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. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article, notamment les conditions techniques et financières ainsi que la liste des dérogations lorsqu'elles ne sont pas remplies et les modalités d'accompagnement des ménages et de contrôle qualité des œuvres techniques et le mécanisme de provisionnement des fonds. » »

## EXPOSÉ SOMMAIRE

L'urgence et les bénéfices de la rénovation énergétique des logements font largement consensus, que ce soit pour des raisons environnementales (maîtrise des consommations d'énergie et décarbonation), économiques (création d'activités et d'emplois non-délocalisables), sociales (lutte contre la précarité et l'exclusion) ou sanitaires (qualité de l'air et confort d'hiver comme d'été).

Jusqu'à présent, toutes les politiques publiques mises en place en France restent basées sur la seule incitation. Cette approche a échoué à atteindre les objectifs, tant quantitatifs (rythme de réalisation) que qualitatifs (performance des travaux) dictés par les enjeux climatiques. La plupart des rénovations concernent des lots de travaux isolés, sans compréhension globale du logement ni coordination. Or, l'ADEME[1] a montré que ce type de rénovations par étapes représente une surconsommation importante par rapport à des rénovations complètes et performantes (+60% de consommation pour une rénovation menée en 6 étapes par exemple).

La Fondation Abbé Pierre dans son rapport de janvier 2021 sur le mal-logement faisait état de plus de 3 millions de personnes dont presque 1,5 million de ménages ayant eu froid pour des raisons liées à la précarité énergétique. Les faibles réponses institutionnelles et le manque d'obligation ne résout rien à la situation de personnes dont les factures liées au chauffage sont trop élevées par rapport à leur pouvoir d'achat. Cette précarité est particulièrement présente dans le parc de logements résidentiels classés F&G, qui doivent faire l'objet d'une action prioritaire en matière de rénovation performante. Alors que la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) de 2015 prévoyait la rénovation de l'ensemble des passoires énergétiques (classe F&G) d'ici à 2025, celle-ci a été reportée à 2028 par la loi énergie climat (LEC) de 2019, sans pour autant préciser les modalités opérationnelles et les conditions de mise en œuvre de cette obligation à rénover.

La conclusion qui s'impose, et que la Convention Citoyenne pour le Climat a choisi d'inclure dans ses propositions, est que, la mise en œuvre d'une obligation de rénovation globale est inéluctable, et les conditions de sa mise en œuvre doivent être préparées.

Pour y parvenir, la mise en œuvre de l'obligation doit être :

- progressive pour donner aux acteurs économiques, techniques et financiers le temps de s'organiser,
- équitable et accompagnée pour être acceptée par l'ensemble de la population, notamment les plus modestes (maîtrise des charges induites),
- pragmatique pour prendre en compte la capacité réelle des différents acteurs (ménages, entreprises, financeurs...) à mener à bien les projets de rénovation,
- efficiente pour réellement atteindre l'objectif national d'un parc bâti performant (niveau BBC ou équivalent) à l'horizon 2050, en s'appuyant sur les dynamiques locales.

L'objectif de cet amendement est de mettre en place à partir du 1er janvier 2024 d'une obligation conditionnelle de rénovation performante, lors des ravalements de façade des immeubles (fait générateur le mieux adapté à la copropriété, contrairement aux mutations). Ce mécanisme transitoire propose une approche progressive et bénéfique pour tous dans un esprit de justice sociale. Il privilégie une approche globale de la rénovation pour plus d'efficacité. Il propose un cadre régissant l'action publique en la matière, et formule des propositions opérationnelles qui pourront être précisées par décret.

Il convient de noter que l'obligation conditionnelle proposée dans cet amendement vient compléter et renforcer l'obligation existante à l'article L111-10 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.

Les conditions de l'obligation pour les maisons individuelles sont traitées dans un autre amendement présenté conjointement.

---

Cet amendement définit d'abord la rénovation performante (atteignant le niveau BBC ou équivalent) et la rénovation globale (rénovation performante réalisée en une seule étape de travaux, permettant ainsi le traitement des interfaces entre les postes de travaux). En effet, face au constat de l'inefficacité d'une approche par gestes isolés de travaux (tels que les changements de chaudière, fenêtre etc.) et les risques de pathologies coûteuses qu'elle génère, la Convention Citoyenne pour le Climat propose d'intégrer dans la loi une définition des rénovations globales, afin de faciliter par la suite une harmonisation des aides à la rénovation sur ce type de rénovation ainsi qu'une meilleure prise en compte des enjeux de qualité des projets de rénovation dans les dispositifs d'accompagnement et de formation des acteurs de la filière.

De plus, l'amendement propose que l'obligation de réalisation d'une rénovation performante lors des ravalements de façades s'applique dès 2024, sous les conditions qu'il existe une offre technique et financière sur le territoire, qui devront être définis par décret et comprenant :

- 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.

Il convient de noter que, par rapport à l'amendement n°1 qui concerne les maisons individuelles, aucune création de place de marché n'est proposée car le secteur de la copropriété est déjà suffisamment structuré et que le présent amendement ne cible pas spécifiquement les passoires thermiques (classes F&G du DPE) car le nombre de logements concernés serait trop faible, étant donné que le fait générateur pour l'obligation est le ravalement dans le cas des copropriétés.

Cet amendement est issu de discussions avec un collectif d'acteurs regroupant des membres des artisans, entrepreneurs et entreprises acteurs de la rénovation énergétique des bâtiments, des experts techniques, des think tanks, des associations de lutte contre la précarité énergétique, des ONGs et acteurs de la société civile.

[1] Cf. Rapport ADEME, 2020, La rénovation performante par étapes - Étude des conditions

nécessaires pour atteindre la performance BBC rénovation ou équivalent à terme en logement individuel, paru le 25/01/21.