

A S S E M B L É E      N A T I O N A L E

X V <sup>e</sup>      L É G I S L A T U R E

# Compte rendu

## **Commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets**

– Suite de l'examen du projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (n° 3875 rect.) (*M. Jean-René Cazeneuve, rapporteur général, M. Damien Adam, M. Erwan Balanant, Mme Aurore Bergé, M. Lionel Causse, Mme Célia de Lavergne, Mme Cendra Motin, M. Mickaël Nogal et M. Jean-Marc Zulesi, rapporteurs*)..... 2

Dimanche  
14 mars 2021  
Séance de 21 heures

Compte rendu n° 31

SESSION ORDINAIRE DE 2020-2021

**Présidence de  
Mme Laurence  
Maillart-Méhaignerie,  
Présidente**



*La commission spéciale poursuit l'examen du projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (n° 3875 rect.)* (M. Jean-René Cazeneuve, rapporteur général, M. Damien Adam, M. Erwan Balanant, Mme Aurore Bergé, M. Lionel Causse, Mme Célia de Lavergne, Mme Cendra Motin, M. Mickaël Nogal et M. Jean-Marc Zulesi, rapporteurs).

**Mme la présidente Laurence Maillart-Méhaignerie.** Chers collègues, nous poursuivons l'examen des articles du projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (n° 3875 rectifié).

### **Après l'article 39 (suite)**

*Amendement CS4796 de Mme Marjolaine Meynier-Millefert.*

**M. Mickaël Nogal, rapporteur pour les chapitres I<sup>er</sup> et II du titre IV.** Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement.** Même avis.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendements identiques CS185 de M. Vincent Descoeur et CS4795 de Mme Marjolaine Meynier-Millefert, sous-amendement CS5415 du rapporteur.*

**M. Vincent Descoeur.** L'un des freins identifiés par la mission d'information sur la rénovation énergétique des bâtiments est l'absence de données fiables. Aussi ces amendements visent-ils à ce que le Gouvernement publie tous les deux ans un document recensant toutes les données relatives à la rénovation énergétique, qui comportera en particulier des chiffres précis tant sur le nombre de rénovations partielles que sur le nombre de rénovations globales.

**Mme Marjolaine Meynier-Millefert.** Ces amendements visent effectivement à ce que le Gouvernement présente tous les deux ans un document contenant l'ensemble des données relatives à la rénovation énergétique. Nous avons constaté, dans le cadre de notre mission d'information, qu'il était très difficile de rassembler ces informations. Nous voudrions donc en simplifier le suivi, de même que le travail de ceux qui s'intéresseront par la suite à la rénovation.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Je salue les efforts de Marjolaine Meynier-Millefert et de Vincent Descoeur ; ils vont être récompensés, car je suis favorable à ces amendements, sous réserve de l'adoption du sous-amendement CS5415. Celui-ci vise simplement à garantir une cohérence avec la définition de la rénovation performante que nous avons donnée par ailleurs. Pour ce faire, il ajoute une référence à l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Je partage le souhait de Vincent Descoeur et de Marjolaine Meynier-Millefert : il faut disposer d'informations précises et de chiffres à propos des rénovations. Avis favorable à l'amendement tel que M. le rapporteur propose de le sous-amender.

**Mme Delphine Batho.** À partir du moment où l'on intègre les logements de catégorie C, cela fausse l'ensemble des données. Je renvoie notamment à l'étude de Carbone 4, qui montre bien, dans la procédure pour carence fautive contre l'État, que la rénovation performante est le levier majeur pour atteindre les objectifs dans le secteur du bâtiment.

Madame la ministre, puisque vous avez mal compris certains de mes propos, je précise que je mettais en cause l'action des gouvernements précédents, et que je soulignais que vous vous inscriviez dans la continuité. Par ailleurs, vous avez bien fait de rappeler que j'ai été ministre : effectivement, j'en connais un rayon en matière d'arbitrages avec l'Élysée et Matignon, et je sais le poids des lobbies. On ne me la raconte pas !

*La commission adopte successivement le sous-amendement et les amendements sous-amendés.*

*Amendement CS2794 de Mme Florence Lasserre.*

**Mme Florence Lasserre.** Il rend obligatoire, à compter de 2026, la rénovation des bâtiments privés résidentiels relevant du statut de copropriété classés dans les catégories F et G. De plus, afin de ne pas pénaliser les jeunes propriétaires, qui s'endettent de plus en plus pour acheter un bien immobilier, l'amendement demande au Gouvernement de rendre un rapport sur les bénéfices qu'il y aurait à ce que l'État prenne intégralement en charge les travaux de rénovation des copropriétés concernées, de manière à ce que le reste à charge pour les copropriétaires soit nul.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Avis défavorable. Nous avons déjà débattu tout à l'heure de la question des obligations. Par ailleurs, la politique menée combine le diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif, un projet de plan pluriannuel de travaux – c'est l'objet de l'article 44 –, l'interdiction de location des passoires thermiques en 2028 et le blocage de l'augmentation des loyers.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Avis défavorable. Vous souhaitez instaurer une obligation de rénovation de tous les logements en copropriété de catégories F et G d'ici à 2026. Le calendrier ne me paraît pas tenable. Par ailleurs, dans le dispositif, le fait générateur serait une mutation individuelle ; or la rénovation doit être faite au niveau de la copropriété. Enfin, je ne suis pas sûre qu'il faille envisager une prise en charge à 100 % pour toutes les copropriétés : tous les copropriétaires n'ont pas des moyens limités. Quant aux modalités de l'accompagnement, nous y reviendrons en séance. Un reste à charge supportable, éventuellement modulé en fonction des moyens des copropriétaires, me paraît être un bon objectif.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CS1548 de Mme Claire Pitollat et sous-amendement CS5416 du rapporteur.*

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** L'amendement vise à prendre en compte la qualité de l'air intérieur. Si le DPE doit effectivement informer quant aux conditions d'aération et de ventilation, il ne faut pas aller trop loin dans la contrainte, au risque notamment de voir le coût du diagnostic augmenter. Il convient donc de trouver un équilibre. Tel est l'objet de mon sous-amendement. Je suis donc favorable à l'amendement de Mme Pitollat, sous réserve de l'adoption du sous-amendement.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** L'amendement ainsi sous-amendé trouve effectivement un point d'équilibre qui permet de bien prendre en compte dans le DPE la question de la qualité de l'air intérieur. C'est une première étape utile.

*La commission **adopte** successivement le sous-amendement et l'amendement **sous-amendé**.*

*Amendement CS4039 de M. Mohamed Laqhila.*

**Mme Marguerite Deprez-Audebert.** Il s'agit de mener une expérimentation dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), dont le réseau électrique est saturé : il est urgent de libérer de la puissance électrique. Or certaines mesures peuvent être mises en œuvre immédiatement. Il convient, par exemple, de favoriser le mix énergétique 100 % vert – électricité verte et gaz vert, issu de la méthanisation des déchets, notamment des boues de stations d'épuration. L'expérimentation proposée s'inscrirait dans une démarche d'économie circulaire, puisque la conversion de nouveaux logements stimulerait l'offre de gaz vert, donnant des débouchés plus importants pour les déchets des collectivités locales et créant de l'emploi non délocalisable.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Avis défavorable. Toutes les constructions neuves seront soumises à la réglementation environnementale 2020 (RE2020), qui a fait l'objet, au cours des derniers mois, de longues concertations avec l'ensemble des acteurs. Je ne souhaite pas que l'on mette en place des conditions différentes selon les régions.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Avis défavorable. D'abord, la RE2020 entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022 : mener une expérimentation dans l'intervalle ne me paraît pas utile. Ensuite, il convient d'être prudent car le gaz vert est beaucoup plus cher que l'énergie classique. Développer son emploi dans des logements sociaux ou dans d'autres bâtiments occupés par des personnes en difficulté risque d'avoir des conséquences en termes de pouvoir d'achat.

*L'amendement est **retiré**.*

*Amendement CS1823 de M. François-Michel Lambert.*

**M. François-Michel Lambert.** Il s'agit de disposer d'un avis du Haut Conseil pour le climat « sur les facteurs d'émission de gaz à effet de serre utilisés comme référence pour chaque source d'énergie de chauffage pour l'ensemble des réglementations applicables ». Cet

avis aura notamment pour objet de « comparer les différentes méthodes de calcul » et de « formuler des préconisations sur les valeurs de référence à utiliser dans une logique de traitement équitable des différentes solutions de chauffage ». Pour le dire autrement, il s'agit de s'assurer que nous faisons les bons choix au regard des réalités scientifiques. Cet amendement plaira très certainement à Jean-Luc Fugit.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Nous avons déjà évoqué la question du facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire, qui a d'ailleurs évolué, passant de 2,53 à 2,3. De même que la RE2020, ce paramètre fait l'objet de longues discussions : il ne me semble pas nécessaire d'inscrire dans la loi un nouvel avis du Haut Conseil pour le climat.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendements CS197 et CS3233 de M. Vincent Descoeur (discussion commune).*

**M. Vincent Descoeur.** L'amendement CS197 vise à ce que le Gouvernement fixe un taux annuel de rénovation globale et performante. Cela permettra d'avoir une idée précise de la trajectoire qui doit nous mener, en 2050, à l'objectif visé.

Avec l'amendement CS3233, je propose de fixer un échéancier, de manière à s'assurer que toutes les catégories de logements sont concernées.

Dans mon esprit, ces demandes relevaient de la loi de programmation pluriannuelle de l'énergie, mais elles n'ont pas été jugées recevables car elles avaient des conséquences financières : d'où ces propositions de rapport, même si, comme vous, je n'en suis pas friand. Il me semblait plus judicieux que nous débattions de ces questions au Parlement : dans le droit fil de ce que vous préconisez, il conviendrait d'étudier tous les ans le taux et de s'intéresser au respect de l'échéancier.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** J'entends votre souhait, mais nous aurons l'occasion d'examiner la loi de programmation pluriannuelle de l'énergie. Par ailleurs, des objectifs ont déjà été fixés dans le cadre de la stratégie nationale bas-carbone (SNBC). Enfin, s'agissant de la trajectoire de la rénovation énergétique, je suis ouvert à l'idée d'inscrire « en dur » dans la loi des étapes supplémentaires jusqu'en 2050, mais il faut y travailler. Un rapport sur la question arriverait nécessairement trop tard : ce n'est donc pas l'instrument le plus pertinent. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** La trajectoire de long terme est déjà connue : elle va jusqu'en 2050. La stratégie nationale bas-carbone définit quant à elle des objectifs pour 2030. En outre, le prochain débat législatif sur la question aura lieu à propos du projet de loi visant à valider la prochaine période de la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE), qui s'ouvrira en 2023. Les outils législatifs existent donc déjà. Par ailleurs, de manière générale, le Gouvernement n'est pas très favorable aux demandes de rapport. Avis défavorable.

**M. Vincent Descoeur.** Le rapport n'est pas le vecteur adapté ; je l'ai reconnu moi-même. L'enjeu n'en est pas moins important : le bâtiment représente 45 % de la consommation d'énergie et 25 % des émissions de gaz à effet de serre. Il serait donc normal que l'on fasse régulièrement le point pour savoir si les objectifs sont atteints. C'est d'autant plus vrai que le rapport de notre mission d'information a fait la démonstration que l'on était

très loin du compte : le taux de rénovation globale est de 0,2 %. À ce rythme, il faudra plusieurs siècles pour atteindre l'objectif.

**Mme Marjolaine Meynier-Millefert.** Fixer un pourcentage de rénovation globale permettrait d'orienter le marché. C'était d'ailleurs l'objet de mon amendement CS4796. Les acteurs ne comprennent pas que l'on est en train de s'orienter massivement vers la rénovation globale. Celle-ci, qui est encore l'exception, doit devenir la règle. Cela suppose d'envoyer un signal très fort en ce sens en inscrivant un objectif en dur, car moins la perspective est claire, moins le marché s'organise. Si le marché n'est pas organisé, on ne fait pas de rénovation globale, et comme on ne fait pas de rénovation globale, le marché ne s'organise pas : il faut casser ce cercle vicieux.

**Mme Delphine Batho.** Les interventions précédentes montrent qu'il pourrait y avoir un consensus national en faveur de la rénovation globale et performante. Moi non plus je ne suis pas adepte des rapports, mais M. Descoeur a raison de demander des chiffres, si l'on en juge d'après l'avis du Haut Conseil pour le climat sur le projet de loi. Son constat à propos de l'impact des dispositions est sans appel : s'agissant de l'assise donnée aux DPE, « Non estimé » ; de l'obligation d'audit énergétique, « Non estimé » ; de l'interdiction de l'augmentation des loyers, « Non estimé » ; de l'interdiction de location des passoires énergétiques, « Pas d'impact additionnel » ; du déploiement d'un réseau harmonisé de guichets uniques, « Non estimé » – et ainsi de suite. Cela veut dire que la perspective d'un respect de la stratégie nationale bas-carbone s'éloigne encore, de même que la possibilité pour les ménages de réaliser des économies d'énergie dans de brefs délais.

*La commission rejette successivement les amendements.*

*Puis, suivant l'avis du rapporteur, elle rejette successivement les amendements CS871 et CS870 de M. Julien Aubert.*

*Amendement CS182 de M. Vincent Descoeur.*

**M. Vincent Descoeur.** Les aides publiques à la rénovation sont réparties dans différents programmes budgétaires, ce qui nuit à la lisibilité des financements disponibles ainsi qu'à celle de l'effort public consenti. L'amendement vise donc à les regrouper dans un programme budgétaire spécifique. Comme je n'ai pas la possibilité de le proposer directement, je demande la remise d'un rapport.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Avis défavorable. La question relève de la loi de finances. L'enjeu de la rénovation énergétique sera pris en compte. D'ores et déjà, le plan de relance a défini une trajectoire ambitieuse en consacrant 2 milliards d'euros à l'objectif, et les efforts se poursuivront.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Avis défavorable, car la question devrait figurer en loi de finances, mais je suis d'accord pour retravailler sur la présentation des documents budgétaires. Le budget vert comporte une rubrique qui regroupe l'ensemble des aides relatives à la rénovation énergétique, mais on peut sûrement la rendre plus lisible en mettant mieux en évidence ce qui relève, entre autres, du programme 135 et du programme 174, de manière à ce que l'effort consenti devienne plus clair.

*La commission rejette l'amendement.*

**Article 40** (articles L. 126-28, L.126-8-1 [nouveau], L. 126-29, L. 126-31, L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, article 24-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, articles 17, 20 et 22 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, article 179 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) : *Généralisation du DPE collectif et simplification des obligations d'audits énergétiques*

*La commission adopte l'amendement rédactionnel CS5171 du rapporteur.*

*Amendement CS5172 du rapporteur, amendement CS3398 de Mme Chantal Jourdan, amendement CS4753 de M. Bruno Millienne et amendement CS2250 de Mme Chantal Jourdan (discussion commune).*

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** L'amendement CS5172 est rédactionnel. Avis défavorable sur les autres amendements en discussion commune.

**M. Dominique Potier.** L'amendement CS3398 vise à substituer aux mots « extrêmement consommateurs d'énergie ou très consommateurs d'énergie » les mots « des bâtiments ou parties de bâtiments à consommation d'énergie excessive ». Cette terminologie correspond à celle que nous proposons dans un autre amendement pour les futurs DPE ; entre-temps, une autre taxonomie a été retenue.

L'amendement CS2250 procède du même esprit : il s'agit d'étendre le dispositif à d'autres catégories de bâtiments, pour lesquels les préconisations adossées au diagnostic sont également nécessaires.

**M. Nicolas Turquois.** L'amendement CS4753 vise à prendre en compte, dans les critères de performance, l'aspect climatique des rénovations, et non pas seulement l'aspect énergétique. Par ailleurs, il s'agit d'imposer l'élaboration d'une proposition de travaux permettant de passer uniquement au statut « performant », correspondant à la classe B.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Avis favorable sur l'amendement CS5172, qui est rédactionnel. Je le préfère à l'amendement CS3398, qui poursuit le même objectif.

La première partie de l'amendement CS4753 est satisfaite ; la seconde, qui se rapporte à la trajectoire de l'audit, le sera également par l'amendement CS5381 du rapporteur. Avis défavorable.

L'amendement CS2250 vise à imposer l'audit pour les bâtiments de catégorie E. Pour l'instant, nous préférons limiter le dispositif aux catégories F et G, afin de privilégier la sortie des passoires thermiques. À ce stade, avis défavorable.

*La commission adopte l'amendement CS5172.*

*En conséquence, tous les autres amendements tombent.*

*Amendement CS1405 de M. Raphaël Gérard.*

**Mme Sandra Marsaud.** Il vise à prendre en compte plus largement, dans l'audit, les enjeux environnementaux, climatiques et socio-économiques liés au bâti existant. Pour ce faire, nous proposons de renommer le dispositif « audit écologique ». Ce terme, plus extensif, permettra de s'intéresser aussi à la qualité architecturale, à des éléments de confort d'usage, à l'adaptation aux risques climatiques et à la qualité de l'air intérieur – autant d'éléments qui sont de nature à susciter une adhésion à l'égard des travaux de rénovation.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Un travail considérable a été réalisé pour aboutir au DPE nouvelle génération, qui entrera en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> juillet. Il faut se concentrer sur son déploiement. Du reste, des contraintes supplémentaires se traduiraient par des coûts supérieurs pour les ménages. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Même avis. Qui plus est, le dispositif inclurait la qualité architecturale, domaine dans lequel il est assez difficile de définir des normes.

**M. Dominique Potier.** Une interrogation me vient à la lecture de cet amendement : le diagnostic sur les bâtiments de catégorie E ne pourrait-il pas relever de l'action sociale et être supporté par les organismes compétents, plutôt que de répondre à une logique de marché, avec une facturation à l'occupant ? Autrement dit, ne pourrait-on pas concevoir une autre manière de le financer ?

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CS5381 du rapporteur.*

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Il vise à apporter des précisions concernant les propositions de travaux formulées dans l'audit énergétique. Il s'agit d'assurer une cohérence avec la définition de la rénovation performante, dont il a été question précédemment.

L'audit doit s'inscrire dans un parcours de travaux débouchant sur une rénovation performante. À cette fin, l'amendement précise que la première étape devra permettre d'atteindre à tout le moins la classe E, tout en sachant que l'objectif est bien, à terme, de parvenir à une rénovation performante, correspondant aux niveaux A, B et C.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Je suis très favorable à cet amendement qui parfait l'objectif poursuivi, c'est-à-dire arriver au niveau B, soit directement, soit à travers un parcours de travaux. Pour ce faire, il relie la définition de la rénovation performante à l'audit : ainsi, la disposition s'appliquera forcément aux mutations des biens classés F et G.

**Mme Delphine Batho.** Madame la présidente, je souhaite que nous puissions présenter dès maintenant les autres amendements portant sur le même alinéa, car ils tomberont du fait de l'adoption de celui du rapporteur. C'est le cas notamment de l'amendement CS2873, dont je suis signataire.

**Mme la présidente Laurence Maillart-Méhaignerie.** L'adoption de l'amendement du rapporteur ferait effectivement tomber les amendements CS3399, CS2873, CS2249, CS3954 et CS4487.

Vous pouvez présenter votre amendement, ma chère collègue.

**Mme Delphine Batho.** L'amendement CS2873 vise donc, à l'inverse de ce qui vient d'être exposé, à proposer systématiquement des solutions de rénovation globale dans le cadre de l'audit énergétique pour les logements extrêmement consommateurs d'énergie ou très consommateurs d'énergie.

Les membres de la Convention citoyenne pour le climat proposent de mettre en place une obligation de rénovation globale. C'est une mesure incontournable si l'on veut réduire de manière significative les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments. L'objectif est de mettre fin aux rénovations énergétiques par petits gestes pour les remplacer par des rénovations dites globales, en une seule opération, permettant d'atteindre les classes A ou B. Actuellement, 1 % seulement des opérations réalisées au titre de MaPrimeRénov' combinent plus de trois gestes.

**M. Nicolas Turquois.** Autant l'amendement que vient de présenter Mme Batho me semble trop ambitieux – car il est très difficile, pour des bâtiments anciens, d'atteindre les catégories A ou B –, autant celui du rapporteur, qui donne pour objectif à l'audit de proposer des travaux permettant d'arriver à la classe E, ne l'est pas assez. Il faudrait trouver un juste milieu.

Je souhaite quelques explications sur ce point, car l'adoption de l'amendement du rapporteur viendra clore la discussion.

**Mme Danièle Obono.** Afin de privilégier une approche globale de rénovation, nous proposons, par l'amendement CS4487, d'intégrer deux définitions dans la loi, celle d'une rénovation performante et celle d'une rénovation dite globale, réalisée en une seule étape de travaux.

D'après le Haut Conseil pour le climat, la France possède le parc de logement le moins performant sur le plan énergétique de toute l'Europe, puisque 36 millions de logements y représentent 28 % des émissions de gaz à effet de serre. Alors que la précarité énergétique frappe 6,7 millions de Français, le rythme des rénovations demeure trop lent et les émissions de gaz à effet de serre du secteur ne baissent pas suffisamment. Nous souhaitons reprendre une proposition de la Convention citoyenne pour le climat pour contraindre les propriétaires occupants et les bailleurs à rénover de manière globale.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** La première étape de ce parcours devra permettre a minima d'atteindre la classe E, mais ce parcours de travaux présentera également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B. L'objectif n'est pas d'en rester au E mais d'atteindre le niveau le plus performant possible.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Nous parlons des travaux que l'audit énergétique doit proposer lorsqu'un bien classé F ou G est proposé à la vente. Dans la version initiale du texte, il était prévu de proposer des travaux pour sortir a minima du statut de passoire énergétique. Dans une version plus ambitieuse, il était proposé d'atteindre le niveau B. L'amendement du rapporteur vise à proposer les deux solutions, sachant que le niveau de performance peut être atteint par étapes, en commençant par sortir du statut de passoire. L'audit, dès lors, propose d'atteindre la classe B ou, au moins, C. En soi, l'objectif ne diffère guère de celui poursuivi par Mme Batho, d'atteindre la classe A ou C, les classes A et B ayant toujours été considérées comme homogènes. Simplement, dans certains cas, il sera indispensable de prévoir une étape, celle de la sortie du statut de passoire. Non seulement cette rédaction est plus ambitieuse que la rédaction initiale mais surtout, elle a le mérite de synthétiser les différentes solutions proposées pour réduire le nombre de passoires.

Quant à la proposition de Mme Obono, j'ai bien compris l'intention mais elle reste moins précise que celle du rapporteur.

*La commission adopte l'amendement CS5381.*

*En conséquence, les amendements CS3399 de Mme Chantal Jourdan, CS2873 de M. Matthieu Orphelin, les amendements identiques CS2249 de Mme Chantal Jourdan et CS3954 de M. Alexandre Holroyd, ainsi que l'amendement CS4487 de Mme Mathilde Panot tombent.*

*La commission adopte l'amendement rédactionnel CS5175 du rapporteur.*

*Amendement CS3893 de M Philippe Chassaing.*

**M. Yannick Kerlogot.** L'amendement vise à rendre obligatoires les audits énergétiques pour l'ensemble des propriétaires afin d'informer un maximum de propriétaires des capacités de leur logement, des travaux les plus pertinents à réaliser et des aides auxquelles ils sont éligibles. Un décret pris en Conseil d'État fixerait les modalités d'entrée en vigueur de cette disposition, notamment l'année de construction à partir de laquelle un bâtiment est soumis à l'obligation d'audit énergétique. Il préciserait également la régularité à laquelle seraient réalisés ces audits énergétiques.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Rendre obligatoire l'audit énergétique pour tous les logements hors A et B aurait un coût très élevé pour les propriétaires. Cette mesure me semble disproportionnée, dans un contexte où le DPE est déjà obligatoire et en passe d'être fiabilisé, dans le cadre de sa réforme qui sera effective au 1<sup>er</sup> juillet 2021. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Même avis. Un audit énergétique coûte 800 euros et il serait compliqué de ne pas le corrélérer à un projet de mutation ou de travaux. Il me semble difficile d'en imposer la réalisation régulière.

**M. Yannick Kerlogot.** J'ai oublié de préciser que cette mesure aurait nécessité de mobiliser des crédits supplémentaires pour les foyers les plus modestes.

*L'amendement est retiré.*

*Amendements identiques CS2875 de M. Matthieu Orphelin et CS3401 de Mme Chantal Jourdan.*

**Mme Delphine Batho.** Je reviens quelques instants sur l'amendement du rapporteur précédemment adopté : présenter la classe E comme un horizon ne me semble pas correspondre à nos objectifs.

L'amendement vise à instaurer un audit énergétique pour les maisons individuelles et immeubles en monopropriété extrêmement consommateurs d'énergie ou très consommateurs d'énergie, faisant l'objet d'une mise en location. L'article 40 du projet de loi prévoit d'instaurer un audit énergétique de la même manière pour les bâtiments offerts à la vente mais omet d'étendre cette obligation à la mise en location.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** L'audit énergétique a du sens en cas de vente car il doit inciter le propriétaire à réaliser des travaux. Il en a beaucoup moins en cas de location où le DPE semble suffisant. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Avis défavorable car les logements classés F et G seront interdits à la location à compter de 2028, ce qui est une mesure plus sévère que l'audit énergétique.

**Mme Delphine Batho.** À quel article est-il prévu de les interdire à la location ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Article 42, alinéa 5.

*L'amendement CS3401 est retiré.*

*La commission rejette l'amendement CS2875.*

*Amendements identiques CS3360 de M. Cédric Villani et CS4320 de M. Jean-Luc Fugit.*

**M. Jean-Luc Fugit.** L'amendement vise à établir des diagnostics de performance air intérieur, en complément des diagnostics de performance énergétique des bâtiments, qui comportent les résultats d'un audit des systèmes de ventilation et de la qualité de l'air intérieur. Une isolation qui ne prendrait pas en compte la qualité de l'air intérieur pourrait entraîner une dégradation de l'air que l'on y respire et altérer la santé des occupants en raison de taux élevés d'humidité, du développement de moisissures ou de concentrations significatives de polluants chimiques.

La pollution de l'air intérieur a un coût estimé à près de 20 milliards par an et serait à l'origine de 20 000 décès prématurés, selon une étude menée par l'ANSES et le centre scientifique et technique du bâtiment.

Par ailleurs, une mauvaise qualité de l'air intérieur d'un bâtiment peut accélérer sa dégradation patrimoniale et imposer la réalisation de travaux importants.

Ce diagnostic ne saurait se limiter au seul contrôle de la ventilation. Il faut des traceurs pour mesurer la qualité de l'air intérieur

Cet amendement est soutenu par l'association française de la ventilation, créée le 27 janvier dernier, sous le parrainage de Mme Meynier-Millefert et de moi-même.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Nous avons adopté un amendement de Mme Pittolat pour préciser que le DPE doit contenir des informations relatives à l'aération et à la ventilation. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** En effet, l'adoption de l'amendement de Mme Pittolat représente déjà un progrès. L'établissement d'un véritable diagnostic d'air intérieur imposerait de rechercher les sources de pollution, qui ne sont pas forcément liées au bâtiment mais aux conditions d'occupation, d'usage. À ce stade, avis défavorable.

**M. Jean-Luc Fugit.** Je retire l'amendement mais je vous propose de mener une expérimentation auprès des établissements qui reçoivent des publics sensibles à la pollution de l'air, en particulier les écoles ou les EHPAD. Un lien a en effet été démontré entre la pollution et la résistance d'un organisme face aux virus respiratoires, notamment la covid-19. Nous devons aller plus loin car le sujet est de taille. Il serait important de mettre en place des traceurs pour prendre la mesure de la réalité. Pensons à nos enfants et à nos anciens.

**Mme Émilie Chalas.** Il me semble, pour avoir été directrice générale au sein d'une mairie, que les diagnostics de qualité de l'air intérieur sont obligatoires dans les crèches et les écoles.

**M. Jean-Luc Fugit.** C'est une blague ! Ce n'est pas suffisant !

**Mme Delphine Batho.** Je l'avais rendu obligatoire mais mes successeurs l'ont supprimé.

*L'amendement CS4320 est retiré.*

*La commission rejette l'amendement CS3360.*

*La commission adopte successivement les amendements rédactionnels CS5176 et CS5177 du rapporteur.*

*Amendements identiques CS1892 de M. Thibault Bazin, CS3298 de M. François Pupponi et CS3505 de Mme Sylvia Pinel.*

**M. François-Michel Lambert.** L'objectif du renouvellement des DPE tous les dix ans, introduit par cet article, est de favoriser la programmation et la réalisation de travaux de rénovation énergétique du patrimoine existant en permettant aux propriétaires d'évaluer périodiquement la qualité thermique de leur patrimoine. Cet amendement a été travaillé avec l'Union sociale pour l'habitat.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Le DPE collectif doit concerner le parc privé et le parc social, sans exception. Il permet en effet d'établir un diagnostic clair et indépendant. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** L'adoption de ces amendements conduirait à supprimer l'obligation d'établir un diagnostic tous les dix ans dans le parc social, ce qui ne serait pas compréhensible car le parc social doit, lui aussi, être rénové. Certes, les bailleurs sociaux programment des travaux mais il n'est pas inutile de leur imposer un diagnostic de performance énergétique tous les dix ans.

*La commission rejette les amendements.*

*La commission adopte l'amendement rédactionnel CS5178 du rapporteur.*

*En conséquence, les amendements identiques CS3992 de M. Philippe Chassaing, CS5228 de M. Thibault Bazin, CS5229 de M. François Pupponi et CS5230 de Mme Sylvia Pinel tombent.*

*Amendement CS5179 du rapporteur.*

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** C'est un amendement de coordination juridique.

**Mme la présidente Laurence Maillart-Méhaignerie.** L'adoption de cet amendement ferait tomber tous ceux qui suivent ; aussi leurs auteurs peuvent-ils prendre la parole, s'ils le souhaitent. Je ne suis pas tenue de vous le proposer, car ils ne sont pas en discussion commune mais si nous en avons le temps, je l'accepte bien volontiers, afin de préserver la sérénité de nos débats.

**Mme Delphine Batho.** Par l'amendement CS2877, nous voulions proposer de rendre obligatoire le diagnostic de performance énergétique dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour les bâtiments de logements collectifs au lieu de 2024. Il serait important, en effet, d'envoyer un signal clair pour changer le rythme de la rénovation.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Si nous retenions cette date, il ne resterait que six mois entre l'arrivée du nouveau DPE et l'entrée en vigueur de cette obligation. Restons-en à la date de 2024.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Nous avons besoin de temps pour généraliser le DPE et le rendre obligatoire dans les copropriétés. Le nombre de DPE sera très important puisque nous comptabilisons un million de ventes par an pour 8 000 professionnels, dont 2 000 certifiés. L'échéance de 2024 suffira pour envoyer un signal clair.

**Mme Émilie Chalas.** J'aurais voulu, par mon amendement CS2145, proposer au rapporteur de compléter le dossier de diagnostic technique annexé au cahier des charges lors de la vente d'un bien équipé d'un appareil de chauffage au bois, par un certificat de conformité de moins de trois ans de cet appareil aux normes d'installation et d'émissions fixées par le préfet dans le cadre du plan de protection de l'atmosphère. Ce serait une manière de sensibiliser les régions les plus polluées au problème des particules fines et du chauffage

au bois. Nous sommes aujourd'hui huit et, si le projet de loi est adopté, nous serons trente-cinq.

**Mme Delphine Batho.** La possibilité qui nous est offerte de présenter nos amendements qui risquent de tomber participe à la sérénité des débats, sinon nous serions contraints de sous-amender l'amendement en question, ce qui ne nous ferait pas gagner de temps.

*La commission adopte l'amendement CS5179.*

*En conséquence, tous les amendements se rapportant aux alinéas 11 à 26 tombent.*

*La commission adopte l'article 40 modifié.*

#### **Après l'article 40**

*Amendement CS3935 de M. Philippe Chassaing.*

**M. Yannick Kerlogot.** Les personnes morales qui réalisent des objectifs de performance énergétique les transmettent à l'ADEME qui les tient à la disposition des collectivités territoriales. L'amendement tend à élargir cet échange de données aux audits énergétiques, qui présentent l'avantage de préconiser les travaux pour atteindre les objectifs visés.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Les DPE sont déjà transmis à l'ADEME et le traitement qui en est fait suffit. En revanche, en raison de leur niveau de précision, la transmission des audits énergétiques ne présenterait aucun intérêt. Retrait ou avis défavorable.

*L'amendement est retiré.*

**Article 41** (articles 17, 17-1, 17-2, 18, 25-3, 25-9 et 25-12 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, article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) : *Interdiction de la hausse des loyers des passoires énergétiques*

*Suivant l'avis du rapporteur, la commission rejette l'amendement CS2337 de M. Fabien Di Filippo.*

*Amendements CS5188 du rapporteur, CS4057 de M. Bruno Millienne et CS3402 de Mme Chantal Jourdan (discussion commune).*

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Cet amendement rédactionnel de clarification tend à faire directement référence aux classes du DPE.

**Mme Marguerite Deprez-Audebert.** L'article 41, tel qu'il est rédigé, ne concerne que la consommation d'énergie des logements et laisse subsister la possibilité de donner en location, sans contrainte, des bâtiments dont les émissions de gaz à effet de serre sont excessives. L'interdiction doit permettre de parvenir, selon un échéancier à préciser par voie réglementaire, à un parc locatif libéré des bâtiments dont la classe de performance énergétique et climatique serait très peu performante ou extrêmement peu performante – classes F ou G.

Notre amendement CS4057 est issu d'une proposition de l'association Équilibre des énergies.

**M. Dominique Potier.** L'amendement CS3402 vise au même objectif de réduire le nombre de passoires énergétiques.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** L'amendement CS4057 est satisfait par mon amendement et je vous invite à retirer l'amendement CS3402 par cohérence.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Je suis favorable à l'amendement de clarification du rapporteur. Les deux autres sont satisfaits.

*Les amendements CS4057 et CS3402 sont retirés.*

*La commission adopte l'amendement CS5188.*

*Amendements CS4817 de Mme Sira Sylla et CS3403 de Mme Chantal Jourdan (discussion commune)*

**M. Dominique Potier.** Cet amendement, proposé par la Fondation Abbé Pierre, tend à plafonner le loyer des logements dont la performance énergétique est en classe F ou G, en dessous des prix du marché lors d'une nouvelle location, en prévoyant que le nouveau loyer ne peut excéder le dernier appliqué au précédent locataire, diminué de 10 %.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Le projet de loi, en prévoyant de geler les loyers, ce qui est une première étape avant l'interdiction de louer ce type de bien, est équilibré. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Avis défavorable également : une baisse de 30 % ou même de 10 %, comme le proposent ces amendements, ne serait probablement pas conforme à la Constitution puisque ce serait une baisse forfaitaire qui s'appliquerait à des situations différentes. Nos propositions de gel des loyers pour ces biens immobiliers, puis d'interdiction à la location à travers le mécanisme de la décence, que l'on trouve à l'alinéa 5 de l'article 42, pour reprendre ma réponse à Mme Batho, me semblent être les bonnes.

**M. Dominique Potier.** Si vous prenez les amendements de suppression de la droite pour faire un point d'équilibre et la Constitution comme recours... C'est dommage, ces 10 % seraient l'accélérateur d'un processus qui se terminera par une interdiction.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Baisser les revenus locatifs des propriétaires à qui en même temps on demandera de faire des efforts pour financer la rénovation, c'est un peu contradictoire aussi. Outre qu'En marche est le juste équilibre, je dirais que votre amendement ne va pas dans le sens d'une rénovation globale et performante.

**Mme Delphine Batho.** Pour moi, madame la ministre déléguée, l'alinéa 5 de l'article 42 n'interdit rien : il se contente de dire ce qui est indécent. Nous y reviendrons.

*La commission rejette successivement les amendements.*

*Amendement CS4759 de M. Guillaume Kasbarian.*

**M. Guillaume Kasbarian.** Cet amendement plaide pour la ruralité. Quand on regarde attentivement la localisation des biens classés F et G dans le pays, on en trouve très peu dans les grandes villes, sur la Méditerranée, en Gironde, au pays basque, dans les zones touristiques. En revanche, leur part peut monter jusqu'à 40, voire 50 % dans les départements ruraux. En effet, les travaux y sont assez onéreux, puisque les superficies sont généralement plus importantes qu'en ville, et ne se retrouvent pas dans le prix de vente puisque le marché de l'immobilier y reste bien plus bas. Je ne voudrais pas que les obligations qui vont être imposées aux propriétaires bailleurs conduisent à un retrait du marché locatif de tous les biens dont le propriétaire n'aura pas les moyens de faire les travaux. Cet amendement propose donc que l'obligation de rénovation soit différenciée pour les biens loués dans les zones détendues, afin de prendre en compte cette spécificité rurale.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Je salue l'engagement de Guillaume Kasbarian sur ces sujets, mais l'article 41 pose juste le principe de la non-augmentation des loyers : de ce point de vue, il n'y a pas beaucoup de différence entre les zones et je ne suis pas favorable à l'idée d'exclure une région mais pas une autre. En revanche, il est vrai que certains propriétaires bailleurs ne pourront pas faire face aux coûts de rénovation, qui seront parfois supérieurs à la valeur du bien. C'est une question qui exige une grande attention de notre part, que nous traiterons à l'article 42 et que nous avons déjà abordée pour la loi énergie climat. La réponse n'est pas d'exonérer, mais d'accompagner davantage, et encore plus dans les territoires qui en ont le plus besoin.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Avis défavorable. C'est une question d'équité territoriale : du point de vue du locataire qui habite une passoire thermique, il n'y a pas de raison que le loyer puisse augmenter dans une zone détendue s'il ne le peut pas en zone tendue. Par ailleurs, dire qu'il n'y a plus d'augmentation de loyer possible est le premier message qui fera prendre conscience aux propriétaires qu'il faut faire des travaux. Ce qui nous amène aux moyens de les y aider : nous avons ouvert MaPrimeRénov' aux propriétaires bailleurs cette année, et nous présenterons en séance des propositions d'amélioration de l'accompagnement et du financement du reste à charge. Mais pour moi il s'agit d'une politique nationale, et il me paraît compliqué de circonscrire les obligations aux zones tendues.

**Mme Delphine Batho.** Les ruraux aussi ont droit à l'efficacité énergétique et au blocage des loyers des logements indécents ! Oui, il y a besoin d'aide et d'accompagnement, d'investissement de la puissance publique, mais il serait franchement catastrophique d'acter un système à deux vitesses.

**M. Vincent Descoeur.** Notre collègue souligne à juste titre la spécificité des territoires ruraux, qui concentrent les passoires thermiques et connaissent des loyers ou des prix de l'immobilier bas. Sans réponse différenciée, qu'en tant qu'élu rural je serai prêt à appliquer, se pose très clairement la question du financement du reste à charge et de l'accompagnement des propriétaires modestes. On nous annonce une réponse pour la séance : je pense qu'il faudra aller jusqu'au bout, c'est-à-dire être sûrs qu'au lendemain du vote un propriétaire même modeste pourra engager les travaux, sans quoi nous manquerons la cible.

**Mme Marjolaine Meynier-Millefert.** Dans les zones rurales, on cumule les charges : outre la charge énergétique liée au chauffage et au logement, il y a la charge énergétique liée aux déplacements, puisqu'on n'a généralement pas accès aux mobilités partagées ou collectives. Cela y accentue la précarité. Alors oui, il faut accompagner davantage les zones rurales, mais pas les priver de biens de meilleure qualité.

**M. Dominique Potier.** Je ne partage pas la philosophie de Guillaume Kasbarian, mais il a soulevé un sujet important. Les logements sont plus grands en zone détendue, et on connaît les situations dramatiques de précarité que vivent certains propriétaires occupants qui ont acheté un bien pas très cher et n'arrivent pas à le rénover. C'est une cause majeure de misère. Il faut des solutions, et pas seulement pour le reste à charge. On peut chercher du côté de la technologie du bâtiment, de l'inventivité en matière de conception. Sur les parcelles à bâtir, on sait aujourd'hui réorganiser une densification. De la même façon, à l'intérieur des gros bâtiments, des fermes anciennes, des surfaces à rénover, on doit réinventer des modes de logement plus économes. Au-delà des travaux que vous avez engagés, madame la ministre déléguée, sur les modèles économiques et sociaux de la rénovation, avez-vous lancé une série de recherches pour une économie de la rénovation énergétique en milieu rural et dans le gros bâtiment ?

**M. Guillaume Kasbarian.** Je comprends les difficultés que pose l'amendement en termes d'égalité, mais n'oublions pas que les territoires ruraux ont aussi besoin d'équité. C'est une vraie question d'aménagement du territoire qui est posée. Voyez cet amendement comme un plaidoyer pour un traitement différencié des zones rurales, un appel à ne pas oublier ceux qui n'ont pas les moyens de faire des travaux. Il faut faire très attention aux conséquences de ce que nous sommes en train de faire en milieu rural.

*L'amendement est retiré.*

*La commission adopte successivement les amendements rédactionnels ou de coordination juridique CS5182, CS5183, CS5184, CS5185 et CS5186 du rapporteur.*

*Amendements CS3404 et CS3405 de Mme Chantal Jourdan (discussion commune).*

**M. Dominique Potier.** Ces amendements sont proposés par la Fondation Abbé Pierre. Ils prévoient, dans les zones d'encadrement des loyers, de fixer le loyer des logements classés F au loyer médian et celui des logements classés G au loyer de référence minoré. Ces logements F et G sont en effet des logements de très mauvaise qualité, ayant vocation à être qualifiés d'indécents. On sait combien ils sont dangereux pour la santé.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Avis défavorable, j'ai expliqué pourquoi précédemment.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** En effet, il y a vraiment un problème de constitutionnalité. Le Conseil constitutionnel a fini par valider l'encadrement des loyers, avec beaucoup de réserves, mais cet amendement n'est pas dans ce cadre et apparaît juridiquement comme une atteinte disproportionnée à la liberté contractuelle.

**M. Dominique Potier.** Si vous mettez tant en avant l'argument constitutionnel, madame la ministre, c'est peut-être que philosophiquement vous êtes intéressée par cette proposition de la Fondation Abbé Pierre ! Je vous invite à vérifier s'il n'y aurait pas une justification du point de vue de la protection de la santé qui pourrait s'opposer au droit de propriété et à la liberté contractuelle.

*La commission rejette successivement les amendements.*

*La commission adopte successivement les amendements rédactionnels CS5187 et CS5181 du rapporteur.*

*Amendements identiques CS694 de Mme Delphine Batho et CS919 de M. Paul-André Colombani.*

**Mme Delphine Batho.** Ils proposent que le dispositif de l'article 41 s'applique dès l'entrée en vigueur de la loi, et non après un an, comme vous l'avez prévu, et même deux ans pour ce qui est de l'outre-mer. Je ne comprends pas pourquoi vous avez prévu ces délais.

**M. François-Michel Lambert.** Plus personne en France n'ignore que les détenteurs de ce type de logements vont devoir agir, et la loi est encore loin d'être promulguée. Pourquoi leur donner encore un an en plus, alors qu'il s'agit d'extraire des gens de la précarité énergétique ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** J'ai déjà dit pourquoi le délai d'un an était justifié. Quant aux outre-mer, l'ensemble des bailleurs sociaux ainsi que le ministère des outre-mer nous ont dit que le diagnostic de performance énergétique (DPE) mettrait plus de temps à y devenir un outil fiable qu'en métropole, où il va s'appliquer à partir du 1<sup>er</sup> juillet. Il s'agit donc d'une demande des territoires d'outre-mer à laquelle il faut accéder.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Sur l'outremer, je confirme qu'on ne pourra pas avancer tant que le diagnostic de performance énergétique n'aura pas été fiabilisé. Les problématiques énergétiques ne sont pas du tout les mêmes qu'en métropole et il faudra un travail approfondi pour rendre le DPE opposable. Ce ne sera pas possible pour le 1<sup>er</sup> juillet. Quant à l'entrée en vigueur différée en métropole, l'idée est que les propriétaires puissent effectuer les travaux durant cette période, afin de pouvoir remettre leur bien en location pour de nouveaux baux – car pour les autres, les augmentations sont encadrées.

*La commission rejette les amendements.*

*La commission adopte l'amendement rédactionnel CS5180 du rapporteur.*

*Amendement CS4495 de M. Loïc Prud'homme.*

**Mme Danièle Obono.** De nouveau, nous souhaitons que l'approche globale soit privilégiée dans l'obligation de rénovation énergétique. C'était un souhait de la Convention citoyenne pour le climat, et ce n'est pas encore suffisamment le cas.

Douze millions de personnes sont encore en situation de précarité énergétique en France, et les prix de l'énergie sont amenés à augmenter. Acter un droit pour tous à un logement à la facture d'énergie abordable est donc essentiel. Ce chantier de la rénovation n'est pas seulement capital pour le climat, mais aussi pour l'économie, puisqu'il fait baisser la facture énergétique, pour l'emploi, avec des centaines de milliers de créations de postes non délocalisables, et pour faire reculer la pauvreté et améliorer la santé de la population – la France compte 3,8 millions de passoires thermiques, occupées par des ménages appartenant aux quatre premiers déciles de revenus.

Les 7,4 millions de logements classés F ou G doivent faire l'objet d'une rénovation globale. C'est pourquoi notre amendement oblige les propriétaires à effectuer la rénovation énergétique à partir de 2022.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Nous avons expliqué la trajectoire que nous défendons. Par ailleurs, imposer cette obligation pour le 1<sup>er</sup> janvier, dans huit mois, n'est tout bonnement pas possible d'un point de vue opérationnel. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Nous en avons déjà largement parlé : prévoir la date du 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour tous les logements locatifs concernés, c'est impossible. Il y a 4,8 millions de passoires thermiques en France et non 7,4, mais c'est tout de même trop.

*La commission rejette l'amendement.*

*La commission adopte l'article 41 modifié.*

## **Après l'article 41**

*Amendement CS1820 de M. François-Michel Lambert.*

**M. François-Michel Lambert.** Il vise à intégrer un critère de performance énergétique exprimé en kilowattheure d'énergie primaire par an dans les critères de définition d'un logement décent, et fixe des seuils et des dates d'application. Le but est de définir précisément les logements qui doivent être rénovés pour être loués et le niveau de performance à atteindre. Il ne s'agit pas de retirer du marché locatif des logements en cours de

location, mais de développer progressivement la réalisation des travaux d'amélioration qui sont indispensables pour réduire la précarité énergétique.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Je souhaite moi aussi aller plus loin et peut-être inscrire des dates dans la loi, 2025 pour les logements classés G, 2028 pour les F et G et éventuellement E plus tard. Mais je préfère attendre, tout en étant désolé de renvoyer sans cesse à la mission Sichel, d'avoir une vue globale sur la politique d'accompagnement et les nouveaux outils de financement à mettre en œuvre pour décider de notre trajectoire jusqu'à 2050.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** En termes de technique juridique, c'est l'alinéa 5 de l'article 42 qui fait le lien entre la définition d'un logement décent et des seuils de performance. Ces seuils sont ceux du diagnostic de performance énergétique, dont nous avons discuté, et s'expriment à la fois en consommation d'énergie et en émissions de gaz à effet de serre.

S'agissant de la trajectoire, l'alinéa 5 exclut des logements décents les étiquettes F et G au 1<sup>er</sup> janvier 2028. Comme l'a dit le rapporteur, on peut sans doute arriver d'ici à la séance à une trajectoire un peu plus échelonnée dans le temps, mais nous n'y sommes pas prêts maintenant. Par ailleurs, la rédaction de cet amendement n'est pas cohérente avec celle que vous avez adoptée concernant le DPE. Avis défavorable.

**M. François-Michel Lambert.** Si j'ai bien compris, Mme la ministre laisse ouverte la possibilité de retravailler la rédaction pour être en cohérence avec ce que nous avons voté, dont nous n'avons pas connaissance au moment du dépôt de l'amendement, mais aussi de revoir l'échelonnement dans le temps. Je retire mon amendement.

*L'amendement est retiré.*

*Amendement CS4827 de Mme Marjolaine Meynier-Millefert.*

**Mme Marjolaine Meynier-Millefert.** Le parc social est globalement le plus vertueux du secteur résidentiel en termes de consommation énergétique, mais n'a pas encore épuisé les travaux à effectuer. Or les modifications du DPE vont requalifier en passoires un nombre non négligeable de logements. Cet amendement vise donc à augmenter les moyens à la disposition des bailleurs sociaux pour rénover énergétiquement leur parc, en introduisant la possibilité de réclamer une contribution solidaire au titre de l'amélioration thermique du parc social aux locataires aisés dont les revenus correspondent aux critères ouvrant droit à la perception d'un surloyer

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Cet amendement est déjà en partie satisfait par le droit en vigueur, avec les possibilités de droit commun d'augmentation des loyers en cas de travaux de réhabilitation, ainsi que la contribution pour partage d'économie de charges prévue à l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation. Demande de retrait ou avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Le cas général est en effet réglé par l'article L. 442-3. Par ailleurs, les locataires assujettis à un supplément de loyer solidarité, ou surloyer, représentent de mémoire 3 % des locataires du parc social, ce qui est négligeable au vu de ce que les bailleurs devront investir dans la rénovation énergétique.

**Mme Marjolaine Meynier-Millefert.** S'il est satisfait, je retire l'amendement, mais j'aimerais que le rapporteur me communique par la suite l'argumentation technique.

*L'amendement est retiré.*

*Amendement CS3406 de Mme Chantal Jourdan.*

**M. Dominique Potier.** On a entendu le rapporteur vanter la recherche du juste équilibre. Nous cherchons à faire levier sur des propriétaires de passoires énergétiques tout en évitant les effets d'aubaine. Le présent amendement vise à encadrer l'augmentation des loyers dans l'hypothèse où le propriétaire a bénéficié d'une aide publique représentant au moins 25 % de la valeur des travaux. Cela évite qu'il profite d'un double gain : d'une part un patrimoine valorisé, et d'autre part un loyer excessivement augmenté, pour récupérer en quelque sorte auprès du locataire les économies d'énergie réalisées.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Effectivement il faut veiller à ce que l'argent public dépensé pour aider aux travaux ne serve pas à augmenter les loyers de façon excessive. Mais l'expérimentation de l'encadrement des loyers lancée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ÉLAN) doit selon moi être décorrélée de la rénovation énergétique des bâtiments. Par ailleurs, je ne suis pas sûr que le signal envoyé aux propriétaires soit positif. Avis défavorable.

*La commission rejette l'amendement.*

**Article 42** (articles 6 et 20-1 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) : *Renforcement de la lutte contre les passoires énergétiques en intégrant à compter de 2028 les passoires énergétiques dans le dispositif « logement indécents »*

*Amendement de suppression CS485 de M. Pierre Vatin.*

**M. Pierre Vatin.** Cet article est superfétatoire, car la législation en vigueur permet déjà à la ministre de fixer des seuils de performance thermique des logements.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Avis défavorable. Je détaillerai tout à l'heure la stratégie posée dans cet article 42, qui exclut des logements décentes les logements classés F et G, et expliquerai, pour répondre à l'observation de Mme Batho, pourquoi le droit tel qu'il sera après le vote du présent projet de loi interdira bien les passoires thermiques.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Je voudrais préciser l'esprit général de cet article. L'article 6 de la loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs est la première base légale de la notion de logement décent ou indécents. Cette loi a été précisée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) en 2000. Le premier décret sur la décence n'est sorti qu'en 2002, et a été progressivement amélioré.

L'article 42 indique qu'à partir de 2028, on ne pourra pas considérer comme décent un logement étiqueté F ou G, autrement dit une passoire thermique. Cela aurait pu être fait par la voie réglementaire, mais, alors, les gouvernements successifs pourraient faire varier à leur gré les seuils de la décence. Passer par la loi fait une réelle différence : le pouvoir réglementaire ne pourra pas revenir en-dessous des logements F et G. En ce sens, ce texte a une valeur normative. Avis défavorable

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CS3407 de Mme Chantal Jourdan.*

**M. Dominique Potier.** Comme le groupe Socialistes l'avait déjà proposé dans sa proposition de loi pour la création d'une prime climat et la lutte contre la précarité énergétique, cet amendement vise à interdire la première mise en location ou le renouvellement de bail des logements à consommation d'énergie excessive à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2030, soit dans neuf ans – je rappelle que nous sommes dans la décennie capitale pour atteindre les objectifs de développement durable. Cette mesure est assortie d'une amende administrative dissuasive de 100 euros par jour de retard. Cette police de l'habitat, cette borne, bien plus que les perspectives de non-augmentation des loyers et que tous les signaux auxquels le rapporteur est très attentif, permettra d'enclencher un véritable plan de rénovation. Je m'interroge à ce propos sur la sociologie et le profil des propriétaires concernés.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Votre dernier point, sur la sociologie des propriétaires, s'inscrit dans la réflexion que nous devons mener sur l'accompagnement. La mission de M. Olivier Sichel – je devrais verser un euro chaque fois que je prononce son nom – va nous y aider. Comme le suggère Guillaume Kasbarian, il faut identifier les propriétaires bailleurs qui ont besoin d'être accompagnés.

Votre amendement est moins ambitieux que le projet de loi. Celui-ci vise à incorporer les logements aux étiquettes F et G à la catégorie des logements indécents, codifiée dans l'article L. 173-2 du code de la construction et de l'habitation. Vous proposez d'appliquer cette mesure en 2030, nous voulons le faire dès 2028. Le décret sur la décence permet d'interdire la location de ces logements, ce qui répond à votre souhait.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Même avis. Nous souhaitons atteindre le même objectif : interdire la location des passoires thermiques, soit les catégories F ou G à la fin de la décennie. Nous fixons l'échéance au 1<sup>er</sup> janvier 2028, votre amendement propose le 1<sup>er</sup> janvier 2030. Vous n'utilisez pas le même mécanisme juridique, mais nous aboutissons au même résultat, et notre disposition s'applique deux ans plus tôt. Avis défavorable.

**M. Vincent Descoeur.** Que la définition de la décence d'un logement tienne compte du caractère de passoire thermique me convient parfaitement, mais il est difficile d'examiner des articles portant sur des interdictions sans avoir réglé préalablement la question du financement.

**M. Dominique Potier.** Je maintiens mon amendement car l'avis du Conseil d'État jette un trouble sur l'effectivité de votre solution. Prévoyez-vous une sanction administrative ?

Je suis convaincu que nous partageons le même objectif, mes réserves portent sur l'effectivité des mesures proposées.

Guillaume Kasbarian m'a fait réfléchir à la sociologie des propriétaires – au sein de cette commission nous pouvons échanger sans partager les mêmes idées. Dans tous les territoires, on trouve des propriétaires qui ont hérité un bien qui n'a pas une grande valeur, qu'ils louent bon an, mal an, alors qu'ils vivent ailleurs, parfois dans des conditions tout aussi précaires. Ils sont incapables de procéder à sa rénovation, et cela crée des chaînes de pauvreté, qu'il faut rompre. Nous sommes loin de la stratégie d'un marchand de sommeil ou d'un multipropriétaire spéculateur : il s'agit de pauvres qui louent à des pauvres. Il faut donc prévoir des mécanismes d'accompagnement puissants, pas uniquement des sanctions.

Votre « super rapporteur », M. Sichel, doit absolument prendre en compte la typologie, la sociologie et le niveau économique des propriétaires.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** L'avis du Conseil d'État ne porte pas sur l'effectivité de la loi, mais sur les éléments qui doivent faire l'objet d'une codification dans la loi et ceux qui relèvent du domaine réglementaire.

Je comprends que la rédaction puisse prêter à confusion, car c'est l'article 6 de la loi de 1989 qui crée la notion de logement décent, et l'article 22 de la loi énergie climat, codifié dans l'article L. 173-2 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit le principe général d'interdiction des passoires thermiques. Dans cet article 42, nous nous appuyons sur le principe d'indécence prévu dans la loi de 1989.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Nous ne sommes pas dans le domaine de la sanction administrative, mais judiciaire. Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire ; si ce dernier refuse de procéder aux améliorations requises, une commission de conciliation est saisie, et en cas d'échec, il faut saisir le tribunal qui pourra contraindre le propriétaire à faire des travaux. Il faut recourir au juge judiciaire, et les commissions de conciliation jouent un rôle important.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement rédactionnel CS5189 de M. Mickaël Nogal, rapporteur.*

**Mme Delphine Batho.** Selon moi, il ne s'agit pas d'un amendement rédactionnel. Il supprime la référence à l'article L. 173-1-1 du code. L'article ainsi modifié ne renvoie plus à la définition précise.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Je vous assure que cette disposition est purement rédactionnelle, je tiens les détails à votre disposition.

*La commission adopte l'amendement.*

*Amendements CS699 de Mme Delphine Batho et CS4498 de M. Loïc Prud'homme (discussion commune).*

**Mme Delphine Batho.** Les propos de la ministre établissent clairement que ce projet de loi n'interdit pas de louer les logements indécents. Ils pourront être mis à la location, le locataire devra payer le loyer, mais il aura le droit de se plaindre et de se tourner vers un juge. Je rappelle que le nombre de procédures de cette nature est faible au regard du nombre de logements indécents.

Nos amendements prévoient clairement d'interdire la mise en location des logements indécents. Définir un logement indécents ne signifie pas en interdire la location.

**Mme Danièle Obono.** Nous souhaitons également que la location des passoires thermiques soit interdite à partir de 2028, conformément à la demande de la Convention citoyenne sur le climat. L'article 42 n'est pas efficace de notre point de vue, car il ne prévoit pas d'interdiction directe, ni de sanction pour les loueurs qui transgresseraient cette règle. Les logements aux étiquettes F et G ne seraient plus considérés comme décents en 2028, mais les logements pourraient rester en location, sans obligation de rénovation thermique. Les locataires, souvent précaires, auraient alors la charge de faire valoir leurs droits et de poursuivre les propriétaires.

Le décret du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent met à mal la notion de passoire thermique. Nous proposons, conformément aux préconisations du réseau pour la transition énergétique, de fixer une réelle interdiction.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** J'ai l'impression de ne pas avoir été compris, je pensais que ma réponse à M. Potier avait levé les incertitudes.

L'article 6 de la loi de 1989 interdit aux propriétaires bailleurs de mettre en location des logements indécents. En assimilant les logements des catégories F et G à des logements indécents, de fait, nous en interdisons la location.

Les procédures évoquées par la ministre déléguée sont des recours supplémentaires qui s'offrent aux locataires : la loi interdit la location de logements indécents, mais en plus, le locataire a la possibilité de se retourner contre son propriétaire. Par l'effet combiné de l'article 6 de la loi de 1989 et de l'article L. 173-2 du code de la construction et de l'habitation, issu de l'article 22 de la loi énergie climat, nous instaurons l'interdiction formelle de louer des passoires énergétiques.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** La loi de 1989 prévoit : « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent (...) », ce qui signifie qu'il n'a pas le droit de louer un logement indécents. Ce sont les droits réels qui m'intéressent, pas les droits formels. Ces dispositions ont des conséquences. Une procédure permet au locataire de solliciter le propriétaire, puis de saisir les commissions de concertation et le juge. Le loyer peut être mis sous séquestre, ainsi que l'APL, afin de forcer le propriétaire à réaliser les travaux.

Le mécanisme que nous proposons pose une interdiction aussi claire que le vôtre, mais tandis que vous ne précisez pas du tout les conséquences de l'interdiction que vous prévoyez, nous cherchons à instaurer une interdiction opérationnelle et efficace. D'ailleurs, il

y a moins de logements de neuf mètres carrés proposés à la location depuis l'instauration de ce mécanisme de décence. De plus, les agents immobiliers sont tenus de respecter l'obligation faite au propriétaire de louer un logement décent. Notre mécanisme s'appliquera, et il prévoit une vraie interdiction des passoires thermiques à compter de 2028.

**Mme Marjolaine Meynier-Millefert.** Une note de jurisprudence de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) datée de 2016 indique que peu de recours sont faits par les locataires sur le fondement de la non-décence du logement. Le plus souvent, les locataires tentent de se faire eux-mêmes justice en interrompant le paiement du loyer, et la plupart du temps, les jugements ne leur sont pas favorables.

Dans ce cas particulier, l'indécence est établie sur des données chiffrées qui figurent dans le diagnostic énergétique, ce qui garantit l'impossibilité de mettre le logement en location.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** En tout cas, les agences immobilières ne pourront plus publier d'annonces de location si les étiquettes sont F ou G, leur responsabilité professionnelle serait engagée.

Sur le marché de particulier à particulier, l'État a moins de prise. La loi protégeant les plus faibles, ceux-ci ont des droits, encore faut-il qu'ils les fassent valoir. Il en va de même pour le non-recours aux prestations auxquelles les allocataires ont droit. Il faut donc mieux faire connaître ces mécanismes, faire monter en puissance le travail réalisé par l'ANIL et les ADIL, les espaces info énergie et les points Faire. Les caisses d'allocations familiales doivent également mieux informer. Beaucoup de droits au bénéfice des personnes les plus fragiles ne sont pas toujours exercés.

Le DPE deviendra opposable au 1<sup>er</sup> juillet 2021, donc il n'y aura plus de DPE vierges. Les diagnostics seront systématiques et engageront la responsabilité des diagnostiqueurs et des propriétaires.

**Mme Delphine Batho.** « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent » ne veut pas dire que le bailleur n'a pas le droit de louer un logement indécemment, car le contrat de location n'est pas nul. Dans le droit de la consommation, dans beaucoup de situations, un comportement interdit entraîne la nullité du contrat, et le locataire n'est pas tenu de payer les loyers.

Le mécanisme que vous décrivez repose en effet sur la notion de logement décent, et on ne peut pas dire que ces dispositions aient éradiqué les logements indécents en France. Ces dispositions sont insuffisantes et renvoient le locataire à un mécanisme compliqué.

Vous avez raison à propos des agences immobilières, mais beaucoup de locations ne passent pas par les agences, en particulier celles qui portent sur des logements indécents. L'interdiction de la location sera claire de votre point de vue, mais elle imposera de recourir à un avocat, de saisir un tribunal. Or nous savons très bien que très peu de procédures sont intentées chaque année, et très peu de décisions sont rendues.

**Mme Danièle Obono.** Je ne suis pas spécialiste, mais j'ai entendu les explications et je maintiens que ce qui est proposé n'est pas suffisant. Le dispositif fait reposer l'ensemble des démarches sur les locataires, qui sont ceux qui ont le moins de capital juridique et le moins de moyens de faire valoir leurs droits. On sait que ces dispositifs, y compris le droit

opposable au logement, sont malheureusement très peu utilisés et qu'ils ne garantissent pas l'effectivité des droits. Nous pensons, comme les spécialistes de la question, qu'il faut éclaircir ce point.

**M. Dominique Potier.** Madame la ministre, vous êtes plus favorable aux droits réels qu'aux droits formels – nous aussi. Une de nos propositions, sur laquelle j'aimerais recueillir votre avis, serait de permettre au maire de prendre un arrêté de péril sanitaire et énergétique, sur le modèle de l'arrêté de péril. Le doter de ce pouvoir paraît cohérent avec les compétences des collectivités en matière d'opérations programmées de l'habitat, d'amélioration de l'habitat ou d'attribution des aides à la pierre. Cette arme de dissuasion renforcerait les droits réels.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** M. Potier anticipe un amendement après l'article 42 qui permettrait aux maires de prendre un arrêté de précarité énergétique. On ne peut mettre sur le même niveau juridique des passoires énergétiques qui nécessitent des travaux de rénovation et des immeubles en péril, lorsque le danger est imminent.

Nous sommes tous d'accord sur un point : si la DGCCRF contrôle les professionnels de l'immobilier et les administrateurs de biens qui gèrent le parc intermédiaire, il est plus difficile de contrôler le parc privé géré par les particuliers, qu'il s'agisse de décence des logements ou de toute autre règle régissant les rapports locatifs et les baux d'habitation. Or c'est là que les logements indécents sont les plus nombreux. Nous pourrions travailler, de façon transpartisane, à renforcer l'information ainsi que les capacités de contrôle et de sanction.

**Mme Emmanuelle Wagon, ministre déléguée.** D'abord, il faut savoir qu'on ne laisse pas les locataires seuls : les associations à vocation sociale peuvent se substituer aux locataires pour attaquer ; les caisses d'allocations familiales peuvent s'autosaisir. En outre, la puissance publique – le maire, par exemple – peut entamer les démarches et identifier les propriétaires des logements déjà loués qui apparaissent dans les bases comme classés F à G.

Je ne suis pas sûre que prévoir la nullité du bail au cas où un logement serait considéré comme indécents soit de nature à protéger les locataires : ils pourraient se retrouver dehors du jour au lendemain, sans solution de relogement. Mon objectif est qu'ils puissent au contraire obtenir de leur propriétaire qu'il effectue les travaux.

Enfin, le permis de louer est un mécanisme qui pourrait permettre aux maires de reprendre la main, surtout dans les quartiers où les passoires thermiques sont nombreuses : il s'agirait d'intégrer le DPE dans les pièces justificatives.

*La commission rejette successivement les amendements.*

*Amendements identiques CS696 de Mme Delphine Batho, CS3017 de Mme Fiona Lazaar, CS4829 de Mme Marjolaine Meynier-Millefert et CS4896 de M. Buon Tan.*

**Mme Delphine Batho.** Je remercie le rapporteur et la ministre pour leurs réponses. Il a été dit à plusieurs reprises qu'il sera interdit de louer les logements indécents, mais on sait que les choses seront plus compliquées dans la pratique, notamment dans le parc privé. J'entends les arguments sur la nullité du bail, mais il faut un mécanisme opérationnel qui ne contraigne pas les locataires à effectuer des démarches compliquées. Nous verrons d'ici à la séance s'il y a des évolutions.

Cet amendement vise à prévoir que les logements classés F à G seront considérés comme indécents à compter à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, et non du 1<sup>er</sup> janvier 2028.

*Suivant l'avis du rapporteur, la commission **rejette** les amendements.*

*Elle **adopte** l'amendement rédactionnel CS5190 du rapporteur.*

*Suivant l'avis du rapporteur, la commission **rejette** l'amendement CS3912 de M. Dimitri Houbron.*

*Elle **adopte** l'amendement CS5191 du rapporteur.*

*Amendement CS4058 de Mme Aude Luquet.*

**Mme Florence Lasserre.** Face à l'explosion des prix de l'immobilier et des loyers, de nombreux ménages peinent à se loger convenablement. Le logement social est alors pour eux une chance, sauf lorsqu'il s'agit d'une passoire thermique. Compte tenu de la précarité des locataires, les logements sociaux doivent être considérés comme prioritaires dans la politique de rénovation énergétique ; ils ne devraient pas être loués ou reloués avant d'être mis aux normes. Il convient donc d'interdire la location de passoires thermiques dans le parc social à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Permettez-moi de rappeler le calendrier prévu : les logements dont le seuil dépasse 450 kilowattheures par mètre carré et par an seront considérés comme indécents à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Puis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, les logements classés F à G seront considérés comme indécents. Je comprends votre impatience et je ne suis pas opposé à ce que l'on puisse introduire une étape supplémentaire en prévoyant, par exemple, que les logements classés G seront considérés comme indécents dès 2025 – j'y travaille pour la séance. Pour l'heure, avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wagon, ministre déléguée.** Même avis. En séance, il pourrait être proposé que la classe G soit considérée comme indécente dès 2025, puis la classe F en 2028.

*L'amendement est **retiré**.*

*Suivant l'avis du rapporteur, la commission **rejette** l'amendement CS2267 de Mme Sylvia Pinel.*

*Amendement CS3234 de M. Vincent Descoeur.*

**M. Vincent Descoeur.** On ne peut que partager l'objectif de cet article, l'éradication des passoires thermiques. Il serait néanmoins souhaitable que le Gouvernement réalise une étude d'impact afin d'évaluer le nombre de logements susceptibles de sortir du parc locatif parce que leurs propriétaires n'auraient pas la possibilité financière de faire réaliser les travaux nécessaires.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Je tiens à saluer votre inventivité qui consiste à ne pas proposer un rapport, mais une étude d'impact ! Vous soulignez ainsi la nécessité de prévoir les outils financiers d'accompagnement – c'est précisément l'un des objets de la mission Sichel.

**Mme Marjolaine Meynier-Millefert.** Il faudrait s'assurer que les propriétaires qui souhaitent retirer leur bien du parc locatif connaissent pourtant les aides auxquelles ils ont droit pour effectuer la rénovation thermique.

*La commission rejette l'amendement.*

*La commission adopte l'article 42 modifié.*

