

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SESSION ORDINAIRE DE 2020-2021**

245<sup>e</sup> séance

## Compte rendu intégral

**2<sup>e</sup> séance du lundi 12 avril 2021**

Les articles, amendements et annexes figurent dans le fascicule bleu ci-joint



<http://www.assemblee-nationale.fr>

# SOMMAIRE

## PRÉSIDENCE DE MME ANNIE GENEVARD

### 1. Lutte contre le dérèglement climatique (p. 4139)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 4139)

Article 40 (*suite*) (p. 4139)

Amendements n<sup>os</sup> 4274, 4637, 6829

M. Mickaël Nogal, rapporteur de la commission spéciale pour les chapitres I<sup>er</sup> et II du titre IV

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du logement

Amendements n<sup>os</sup> 3021, 4542, 1884, 5501

Sous-amendement n<sup>o</sup> 7351

Amendements n<sup>os</sup> 3223, 3634, 3900, 461

Article 41 (p. 4141)

Amendements n<sup>os</sup> 814, 1298, 3089, 6174, 4279, 1049, 3937, 4007, 4276, 4366, 3545, 3549, 5567, 1058, 3951, 4278, 4365, 1053, 3941, 4277 rectifié, 4364, 1070, 3957, 145, 1651, 1960

Après l'article 41 (p. 4145)

Amendements n<sup>os</sup> 6475, 4280

Article 42 (p. 4146)

Mme Chantal Jourdan

Amendements n<sup>os</sup> 886, 3125, 4009, 4281, 3767, 6133, 6129 rectifié, 156, 2224, 6831, 4282, 1956, 3060, 5013

*Suspension et reprise de la séance* (p. 4153)

Après l'article 42 (p. 4153)

Amendements n<sup>os</sup> 1407, 1237, 3152, 4846, 4284, 7217

Sous-amendement n<sup>o</sup> 7404

Amendements n<sup>os</sup>, 2947, 4283, 3100, 7132, 5918

Article 42 *bis* (p. 4155)

Article 43 (p. 4155)

Amendement n<sup>o</sup> 6136 rectifié

Sous-amendements n<sup>os</sup> 7392, 7396

M. Jean-René Cazeneuve, rapporteur général de la commission spéciale

Amendements n<sup>os</sup> 6137 rectifié, 324, 7218, 19, 4011, 1083, 3988, 4368, 12, 5576, 4287, 5511, 10, 104, 337, 382, 3023, 4010, 4288, 1475, 5434, 3025, 6140

Sous-amendement n<sup>o</sup> 7411

Amendements n<sup>os</sup> 6590, 1827, 5014, 7220, 6145, 6592, 7221, 1404, 4497, 4289, 6147, 6060

Après l'article 43 (p. 4160)

Amendements n<sup>os</sup> 7222, 5714, 5345, 456, 1119, 184, 6473

### 2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 4162)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE MME ANNIE GENEVARD

### vice-présidente

**Mme la présidente.** La séance est ouverte.

*(La séance est ouverte à vingt et une heures.)*

1

## LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

### *Suite de la discussion d'un projet de loi*

**Mme la présidente.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (n<sup>os</sup> 3875, 3995).

### DISCUSSION DES ARTICLES

*(suite)*

**Mme la présidente.** Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles du projet de loi, s'arrêtant aux amendements n<sup>os</sup> 4274, 4637 et 6829 à l'article 40.

### Article 40

*(suite)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques n<sup>os</sup> 4274, 4637 et 6829.

La parole est à Mme Chantal Jourdan, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 4274.

**Mme Chantal Jourdan.** Il vise à instaurer un audit énergétique pour les maisons individuelles et immeubles en monopropriété classés F et G qui font l'objet d'une mise en location.

**Mme la présidente.** Les amendements n<sup>os</sup> 4637 de M. Matthieu Orphelin et 6829 de Mme Mathilde Panot sont défendus.

La parole est à M. Mickaël Nogal, rapporteur de la commission spéciale pour les chapitres I<sup>er</sup> et II du titre IV, pour donner l'avis de la commission.

**M. Mickaël Nogal,** rapporteur de la commission spéciale pour les chapitres I<sup>er</sup> et II du titre IV. Avis défavorable. L'audit énergétique a un sens pour les mutations. S'agissant de la mise en location, des mécanismes coercitifs existent déjà, nous les avons détaillés cet après-midi.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre déléguée chargée du logement, pour donner l'avis du Gouvernement.

**Mme Emmanuelle Wargon,** ministre déléguée chargée du logement. Même avis. L'obligation d'audit est efficace au moment des mutations, pas lors des mises en location.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 4274, 4637 et 6829 ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 3021 de M. Thibault Bazin est défendu.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 3021, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n<sup>os</sup> 4542, 1884, 5501, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n<sup>os</sup> 1884 et 5501 sont identiques ; ils font l'objet d'un sous-amendement n<sup>o</sup> 7351.

L'amendement n<sup>o</sup> 4542 de M. Martial Saddier est défendu.

La parole est à Mme Émilie Chalas, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1884.

**Mme Émilie Chalas.** Il vise à accompagner le développement du chauffage au bois. Ce mode de chauffage est intéressant, au sens où il émet très peu de gaz à effet de serre. Malheureusement, il dégage des particules fines. Il s'agit donc de l'encadrer, en normant ces rejets polluants. Dans les périmètres qui font l'objet d'un plan de protection de l'atmosphère (PPA), l'amendement tend à instaurer l'obligation, pour ceux qui disposent d'un l'appareil de chauffage au bois, de fournir un certificat attestant la conformité aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Xavier Roseren, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 5501.

**M. Xavier Roseren.** En zone de PPA, le préfet peut interdire l'utilisation des appareils les plus polluants. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'utilisation des appareils à foyer ouvert, très polluants, sera interdite dans la vallée de l'Arve, située dans ma circonscription de Haute-Savoie. Le chauffage résidentiel au bois a été identifié comme une des principales causes de pollution aux particules fines ; or, dans la vallée de l'Arve, le secteur résidentiel représente 68 % des émissions de PM 10 (particules en suspension dans l'air, dont le diamètre est inférieur à 10 micromètres), c'est-à-dire de particules fines polluantes. Lors de la mise en vente ou en location d'un bien, un diagnostic technique obligatoire est déjà prévu, mais il n'est pas suffisamment efficace. Élaboré avec Atmo France, cet amendement tend à compléter ce diagnostic par une annexe qui définit et clarifie la conformité de l'appareil de chauffage au bois.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 7351 de M. Pacôme Rupin est défendu.

Sur l'article 40, je suis saisie par le groupe La République en marche d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Je demande le retrait de l'amendement n° 4542 – à défaut, il recevra un avis défavorable –, au profit des amendements identiques n° 1884 et 5501, sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 7351.

Je salue le travail considérable que Mme Émilie Chalas a accompli sur le sujet. Je souscris aux propos de mes collègues de la majorité. J'ai donc plaisir à donner un avis favorable à leurs amendements et sous-amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Je suis très sensible au sujet que ces amendements concernent, je le juge important. Pour des raisons de rédaction et de fond, je donne un avis défavorable à l'amendement n° 4542 de M. Martial Saddier, et un avis favorable aux amendements n° 1884 de Mme Émilie Chalas et 5501 de M. Xavier Roseren, modifiés par le sous-amendement n° 7351 de M. Pacôme Rupin : ils tendent à apporter une clarification nécessaire.

*(L'amendement n° 4542 n'est pas adopté.)*

*(Le sous-amendement n° 7351 est adopté.)*

*(Les amendements identiques n° 1884 et 5501, sous-amendés, sont adoptés.) (Mme Sereine Mauborgne applaudit.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques, n° 3223, 3634 et 3900.

Les amendements n° 3223 de M. Thibault Bazin et 3634 de M. François Pupponi sont défendus.

La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour soutenir l'amendement n° 3900.

**M. Hubert Wulfranc.** Il vise à appliquer aux immeubles en monopropriété, en particulier aux immeubles de logements sociaux, le calendrier de mise en œuvre des DPE – diagnostics de performance énergétique – collectifs prévu pour les immeubles en copropriété. D'abord, les organismes HLM doivent prévoir et budgéter les investissements afférents, actuellement estimés entre 110 et 120 milliards d'euros. Ensuite, il faut prendre en considération le délai nécessaire à la réalisation de ces diagnostics, qui dépendra de l'arrêt d'application et des prestataires qu'il convient de désigner en la matière. Autant dire qu'il faudra vingt-quatre mois environ pour réaliser l'ensemble des DPE, qui nécessiteront notamment la visite de plusieurs centaines de milliers de logements.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Avis défavorable. Je comprends le souhait exprimé par M. Wulfranc d'aider les bailleurs sociaux en retardant l'entrée en vigueur des DPE collectifs qui les concernent. Cependant, comme je l'ai souligné cet après-midi lors de la discussion relative aux bâtiments patrimoniaux, il faut appliquer les mesures

relatives au DPE le plus vite possible. En effet, comme vous l'avez rappelé dans votre exposé sommaire, le DPE collectif ne sera obligatoire qu'en 2024. Cela laisse plus de deux ans et demi. Je ne crois pas qu'une distinction soit nécessaire entre bailleurs sociaux et bailleurs privés.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Avis défavorable. Les bailleurs sociaux ont largement anticipé l'application de cette mesure dans les conventions qu'ils passent avec l'État, comme dans le pacte d'investissement qu'ils ont signé avec l'USH (l'Union sociale pour l'habitat) et l'État il y a deux ans. Ensuite, les bailleurs sociaux et les immeubles en monopropriété sont les mieux pourvus pour prendre en charge les diagnostics, puis les travaux. Nous pensons aussi aux locataires : par définition, ils ont des revenus intermédiaires ou modestes. Pour ces raisons, l'échéance de 2024 laisse à tout le monde le temps de s'organiser. Je ne suis donc pas favorable à ce qu'on repousse pour les immeubles en monopropriété.

*(Les amendements identiques n° 3223, 3634 et 3900 ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Dino Cinieri, pour soutenir l'amendement n° 461.

**M. Dino Cinieri.** L'obligation de procéder à un audit énergétique lors de la mise en location d'un logement classé F ou G n'aura plus d'objet à partir de 2028. Cependant, cette disposition garde toute sa pertinence dans l'intervalle. Il convient donc de prévoir de ne la supprimer qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2028.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** J'ai déjà indiqué que je n'étais pas favorable à ce qu'on rende l'audit obligatoire pour les locations. Il faut bien distinguer les situations, et garder à l'esprit le coût et les contraintes qu'impose la réalisation d'un audit.

**M. Vincent Descoeur.** Oui, c'est ça !

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** L'exiger à la location imposerait aux Français des coûts supplémentaires. Le DPE collectif que nous généralisons offrira une réponse satisfaisante pour la mise en location. Le plan pluriannuel de travaux que l'article 44 tend à instaurer répondra aux besoins des copropriétés. De ce fait, l'objectif visé par l'amendement me semble atteint.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Même avis. Pour moi, les obligations d'audit ont du sens pour les propriétaires au moment des mutations, mais pas au moment des locations.

*(L'amendement n° 461 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 40.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	79
Nombre de suffrages exprimés .....	64
Majorité absolue .....	33
Pour l'adoption .....	63
contre .....	1

(L'article 40, amendé, est adopté.)

### Article 41

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements identiques, n<sup>os</sup> 814, 1298, 3089 et 6174.

L'amendement n<sup>o</sup> 814 de M. Fabien Di Filippo est défendu.

La parole est à M. Christophe Naegelen, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1298.

**M. Christophe Naegelen.** Je suis plutôt d'accord avec l'objectif défini dans l'article 41, néanmoins la mesure est drastique et générale. Que se passera-t-il demain pour quelqu'un qui n'a pas les moyens de rénover son logement, si ses locataires partent ? Il est dommage de ne pas avoir prévu un dispositif plus ciblé, qui distingue, par des critères de revenus ou de patrimoine, ceux qui ont les moyens d'effectuer les rénovations de ceux qui ne les ont pas. Vous m'objecterez qu'il existe des aides pour les seconds. En réalité, leur montant a diminué, et il faut élaborer un dossier administratif assez complexe pour y prétendre.

Est-ce qu'on ne risque pas, à moyen ou à long terme, d'assécher le parc immobilier ? Certains propriétaires ne pourront renouveler les baux, faute de pouvoir effectuer les travaux. Les locataires partiront, laissant un parc vacant et non entretenu, qui formera des verrues dans certains cœurs de ville et même certaines zones de campagne, tandis qu'une tension s'installera à la location des logements des autres catégories.

**Mme la présidente.** Les amendements n<sup>os</sup> 3089 de Mme Anne-Laure Blin et 6174 de M. François Jolivet sont défendus.

Quel est l'avis de la commission sur ces amendements tendant à supprimer l'article 41 ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Comme vous vous en doutez, mon avis est défavorable. L'article 41 vise à interdire l'augmentation des loyers des passoires énergétiques, disposition qui s'appliquera un an après la promulgation de la loi, courant 2022. Une première étape sera ainsi franchie, avant que prenne effet le dispositif coercitif visant à interdire leur mise en location, dont la trajectoire sera précisée dans la suite de la discussion. Nous voulons ainsi interdire la mise en location de passoires énergétiques appartenant à la classe G en 2025, à la classe F en 2028, et à la classe E en 2034.

L'article 41 permet de signaler aux propriétaires bailleurs que, jusqu'en 2025, s'ils sont propriétaires d'un logement de classe F ou G, ils peuvent le mettre en location, mais sans en augmenter le loyer. J'en profite pour répondre aux amendements à venir, qui tendent à baisser les loyers des passoires énergétiques. Il est un point sur lequel nous serons sans doute d'accord : nous posons le principe de l'interdiction d'augmenter les loyers et de la nécessité de procéder à des rénovations pour permettre à ce type de logements d'être mis en location, selon l'échéancier que je viens de rappeler,

cependant, il ne faut pas empiéter sur le pouvoir d'achat des propriétaires bailleurs, qui devront financer les rénovations.

J'émetts donc un avis défavorable à ces amendements de suppression de l'article 41, ainsi qu'à ceux qui proposeront une diminution du loyer. La rédaction de l'article 41 permet un juste équilibre entre le signal adressé aux propriétaires bailleurs et l'accompagnement vers la rénovation énergétique.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Avis défavorable. L'article 41 dispose qu'un propriétaire ne peut pas augmenter le loyer quand le logement est en étiquette F ou G – passoire thermique ou logement qui consomme énormément d'énergie. Cet article me semble équilibré, comme vous l'avez d'ailleurs souligné, monsieur Naegelen, en précisant que votre intention n'était pas de le supprimer en totalité.

Notre objectif est non de mettre en difficulté les propriétaires qui louent, mais de leur demander simplement de ne pas augmenter le loyer au moment où cela est possible, soit entre deux locataires, soit au moment d'un renouvellement du bail. En effet, sont concernés des appartements ou des maisons pour lesquels le coût de l'énergie est extrêmement important, ce qui implique que les locataires devront payer, en plus de leur loyer, une facture énergétique élevée.

(L'amendement n<sup>o</sup> 1298 est retiré.)

(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 814, 3089 et 6174 ne sont pas adoptés.)

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 4279 de Mme Chantal Jourdan est défendu.

(L'amendement n<sup>o</sup> 4279, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de cinq amendements identiques, n<sup>os</sup> 1049, 3937, 4007, 4276 et 4366.

La parole est à M. Dino Cinieri, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1049.

**M. Dino Cinieri.** Parce que les logements classés F et G sont de très mauvaise qualité et qu'ils ont vocation à être qualifiés d'indécents, je propose de plafonner leur loyer en dessous des prix du marché.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 3937.

**M. Stéphane Peu.** Il est identique à celui qui vient d'être défendu par M. Cinieri. J'ai pris note de l'argumentation anticipée du rapporteur à son égard, mais je n'y souscris pas, car l'interdiction d'augmenter les loyers pour les logements de la classe F et G, prévue par l'article 41, n'est qu'un premier pas, puisque la location de ces logements – des passoires thermiques –, est toujours possible.

Nous souhaitons que l'on interdise plus rapidement la location de ce type de logement, que l'on crée une obligation de faire des travaux, et que l'échéancier de la transition soit plus resserré dans le temps, la date de 2025 ou 2028 me semblant trop lointaine. Il faudrait prévoir à tout le moins une obligation de louer moins cher ce type de logement pour la raison indiquée, à juste titre, par Mme la ministre



déléguée : non seulement le locataire d'une passoire thermique paie, en plus de son loyer, des factures d'énergie beaucoup plus élevées que dans un logement bien isolé.

Contrairement à vous, monsieur le rapporteur, je pense que, pour inciter les propriétaires bailleurs de passoires thermiques à accélérer leur rénovation, il faut qu'il soit moins rentable de louer une passoire thermique qu'un logement conforme aux normes environnementales. C'est la raison pour laquelle l'incitation la plus efficace, parce qu'elle touche au portefeuille, consisterait à plafonner leur loyer en dessous des prix du marché.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 4007 de M. Robin Reda est défendu.

La parole est à M. Alain David, pour soutenir l'amendement n° 4276.

**M. Alain David.** Nous souhaitons qu'un logement est classé F ou G, c'est à dire lorsqu'il s'agit d'une passoire thermique, il soit loué 10 % en dessous du prix du marché.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 4366 de Mme Fiona Lazaar est défendu.

Quel est l'avis de la commission sur ces amendements identiques ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Je rappelle que, grâce à la loi relative à l'énergie et au climat (LÉC), les pires passoires énergétiques disparaîtront dès 2023 en France. Les décrets ont été pris.

La prochaine étape sera 2025, avec fin des passoires de classe G, soit un peu plus de 600 000 logements. En 2028, ce chiffre atteindra 1,8 million de logements, avec l'intégration de la classe F. En 2034, on passera à 4,4 millions de logements en intégrant la classe E. Vous estimez que cela ne va pas assez vite. Je ne partage pas votre avis, car 2025, c'est demain. L'article 41 entrera en application l'an prochain. Le signal est le bon : nous refusons aux propriétaires d'augmenter leur loyer entre deux locations, avant de leur interdire, en 2025, de louer des logements de classe G. C'est un juste équilibre.

Si je comprends votre intention, je préfère que nous accompagnions les propriétaires bailleurs au lieu de nous contenter de les sanctionner en réduisant les loyers. Il faut permettre aux propriétaires de financer la rénovation énergétique de leurs logements. L'État s'engage à les accompagner. Ne poussons pas le bouchon trop loin !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Nous partageons tous, et c'est un point important, la volonté d'interdire la location des logements les plus consommateurs en énergie, notamment les pires d'entre eux, les passoires thermiques. Le dispositif de l'article 41 vise à interdire l'augmentation du loyer dans un premier temps, puis, rapidement, la location.

Comme l'a indiqué M. le rapporteur, le décret d'application de la loi énergie-climat a permis de lancer un premier signal en interdisant la location des pires logements, très peu nombreux – 90 000 –, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, avant celle, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, de 600 000 logements, puis, au 1<sup>er</sup> janvier 2028, de 1,8 million de logements locatifs. L'inclusion, en 2034, des logements de classe E permettra d'arriver à 4 millions. Le signal envoyé par le texte aux propriétaires est donc extrêmement clair.

Par ailleurs, mon objectif est non de retirer des logements du marché locatif – car nous avons aussi besoin de logements –, mais d'obtenir que les travaux soient faits, grâce à la menace de sanction. C'est la raison pour laquelle ces différentes interdictions sont échelonnées dans le temps. Mais, parce qu'il faut des moyens, qu'ils proviennent d'aide ou de loyers, pour réaliser des travaux, nous avons préféré, d'une part, geler les loyers, et, d'autre part, interdire certains types de locations, plutôt que de prévoir en parallèle une trajectoire de réduction des loyers. J'ajoute qu'une diminution forfaitaire des loyers risquerait d'être complexe d'un point de vue juridique, car il n'existe pas d'appréciation de la situation au cas par cas.

Notre principal objectif est de persuader les propriétaires et de leur faire comprendre que les mises en location ne seront bientôt plus possibles, de sorte qu'il est vraiment nécessaire d'engager les travaux, notamment grâce à l'aide MaPrime-Rénov', qui leur est ouverte. J'é mets un avis défavorable aux amendements, car la rédaction actuelle permettra d'obtenir les résultats attendus : l'absence de location de passoires thermiques.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Hubert Wulfranc.

**M. Hubert Wulfranc.** Comme l'a montré, en défendant l'amendement, mon collègue Stéphane Peu, nous sommes sur le terrain de l'indécence, dont relèvent, selon vos propres critères, les passoires thermiques correspondant à des logements de classe F et G. Une telle indécence est attentatoire au confort, au bien-être et à la solvabilité des locataires. Nous considérons à cet égard qu'une baisse de 10 % du loyer des logements classés F ou G serait de nature à y remédier.

Par ailleurs, l'incitation faite aux bailleurs, qui a votre préférence, ne prend pas en compte leur solvabilité. Or ils perçoivent régulièrement un loyer. Nous en avons tous fait l'expérience lors des commissions de l'ANAH, l'Agence nationale de l'habitat : certains se sont refusés à faire les travaux de rénovation thermique pendant plusieurs années. Au vu des objectifs de lutte contre l'indécence que vous avez vous même fixés, il conviendrait donc de durcir les dispositions du présent texte.

*(Les amendements identiques n°s 1049, 3937, 4007, 4276 et 4366 ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Les amendements n°s 3545 et 3549 de Mme Sophie Beaudouin-Hubiere sont défendus.

*(Les amendements n°s 3545 et 3549, repoussés par la commission et le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 5567 de Mme Véronique Louwagie est défendu.

*(L'amendement n° 5567, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Sur article 41, je suis saisie par le groupe La République en marche d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Je suis saisie de quatre amendements identiques, n°s 1058, 3951, 4278 et 4365.

L'amendement n° 1058 de M. Dino Cinieri est défendu.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 3951.

**M. Stéphane Peu.** Les amendements du groupe GDR, qui visent à renforcer l'article, résultent de demandes formulées par de nombreuses associations de consommateurs, ainsi que par la Fondation Abbé-Pierre. Il s'agit donc d'une démarche partagée.

Dans les zones où les loyers sont encadrés, les propriétaires peuvent, sous certaines conditions, percevoir un complément de loyer. Nous proposons que, lorsque les logements sont classés F ou G, ce complément ne puisse pas être demandé.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain David, pour soutenir l'amendement n° 4278.

**M. Alain David.** Notre amendement est identique : dans les zones d'encadrement des loyers, les compléments de loyers doivent être interdits pour les logements classés F ou G.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 4365 de Mme Fiona Lazaar est défendu.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Avis défavorable, comme je l'ai annoncé tout à l'heure : les compléments de loyers sont déjà très encadrés par la loi. Votre amendement est de sanction. Or, comme l'a dit Mme la ministre déléguée, il faut veiller au message que nous envoyons aux propriétaires bailleurs : il y a une certaine coercition dans ce projet de loi, et c'est normal, mais nous devons aussi leur dire que nous allons les guider, les prendre par la main – nous reviendrons à l'article 43 à cette mission d'accompagnement. C'est là, à mon sens, la bonne réponse.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Avis défavorable. Le message que nous voulons envoyer aujourd'hui aux propriétaires de logements classés F ou G, et demain à ceux de logements classés E, c'est qu'à une date assez rapprochée, 2025 ou 2028, ils ne pourront plus les mettre en location, puisqu'ils ne seront plus considérés comme décents aux termes du droit de la location. C'est déjà assez puissant ! Certaines associations de propriétaires s'en inquiètent d'ailleurs déjà, ce que l'on peut comprendre. Nous devons donc accompagner les propriétaires, prévoir des aides suffisantes, leur donner de la visibilité, leur permettre de faire les travaux nécessaires.

Avec ces amendements, vous n'utilisez pas à mon sens le bon outil : vous proposez de modifier les règles applicables dans les zones où est menée l'expérimentation – à laquelle je suis favorable – d'encadrement des loyers. Dans certaines communes, l'expérimentation est en cours ; dans d'autres, elle va commencer. Ne la fragilisons pas en en modifiant les règles maintenant.

Les propriétaires bailleurs de passoires thermiques ne sont pas toujours conscients que leurs logements entrent dans cette catégorie, et leurs moyens ne sont pas toujours très élevés ; certains ont pu hériter d'un bien ancien. Notre message est clair : ils ont quelques années pour faire des travaux. Entre-temps, ils ne peuvent pas augmenter les loyers. C'est là un point d'équilibre au-delà duquel je ne souhaite pas aller.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Stéphane Peu.

**M. Stéphane Peu.** J'entends vos arguments, et si nous pouvons avoir de francs désaccords sur certains sujets, ce n'est pas le cas sur celui-ci. C'est plutôt une question d'interprétation. Vous dites, madame la ministre déléguée, que certains propriétaires s'inquiètent. Vous avez sûrement lu comme moi la revue de l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière), qui en fait un bel éditorial ; mais moi et d'autres ici agissons contre l'habitat insalubre depuis un certain temps, et à chaque fois que nous avons voulu réglementer un tout petit peu pour sortir de l'indécence et de l'insalubrité, nous avons trouvé face à nous l'UNPI qui hurlait à la spoliation des propriétaires ! Vous devez les entendre, bien sûr, mais cela ne doit pas vous émouvoir outre mesure.

À l'inverse, beaucoup d'associations de locataires et de consommateurs, la Fondation Abbé Pierre et d'autres associations qui luttent contre le mal-logement regrettent le caractère trop timide de ce projet de loi. C'est d'ailleurs en nous appuyant sur leur expertise, je le redis, que nous avons déposé ces amendements.

Ce ne sont pas, à mon sens, des amendements coercitifs. Ils visent seulement à renforcer l'incitation à réaliser les travaux. Dès lors que la location de certains logements sera moins rentable, les propriétaires seront incités à les mettre aux normes. Nous parlons tous de l'incitation. Nous souhaitons seulement la favoriser un peu plus que vous. (*M. Loïc Prud'homme applaudit.*)

**M. Jean-René Cazeneuve, rapporteur général de la commission spéciale.** Très bien !

(*Les amendements identiques n° 1058, 3951, 4278 et 4365 ne sont pas adoptés.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements identiques, n° 1053, 3941, 4277 rectifié et 4364.

Les amendements n° 1053 de M. Dino Cinieri et 3941 de M. Stéphane Peu sont défendus.

La parole est à M. Alain David, pour soutenir l'amendement n° 4277 rectifié.

**M. Alain David.** Nous proposons, 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. Mettons-nous du côté des locataires, plutôt que de celui des bailleurs : habitant dans des passoires thermiques, ils acquittent un surcroît de charges. Et qui les aide ? On prévoit ici de participer à la rénovation du logement, non d'aider les locataires à payer ces charges accrues.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 4364 de Mme Fiona Lazaar est défendu.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Je veux d'abord saluer ce débat : en effet, monsieur Peu, nos visions sont proches, même si nous ne mettons pas le curseur au même endroit entre la coercition et l'accompagnement.

Nous nous plaçons bien du côté des locataires, monsieur David, en décidant de rendre indécents les logements classés en catégorie G, F puis E. Nous considérons bien par cette mesure que c'est le point de vue des locataires qui doit prévaloir. La loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a fait rentrer ce critère dans la loi ; nous sommes de moins en moins timides, puisque de 90 000 logements concernés en 2023 nous passerons à 4 millions en 2034 !

Mon ministère travaille de façon très régulière avec les grandes associations de lutte contre l'exclusion que vous avez citées, monsieur Peu. Je voudrais rappeler une autre avancée de cette législature : le chèque énergie, touché maintenant par un peu plus de 5 millions de ménages, et qui contribue à payer les factures. Mais payer les factures n'est pas un objectif en soi : l'important est de faire réaliser des travaux. Nous devons réussir l'accompagnement pour qu'une vague de rénovation ait réellement lieu : c'est la tâche qui nous attend après le vote de la loi.

*(Les amendements identiques n° 1053, 3941, 4277 rectifié et 4364 ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements, n° 1070, 3957, 145 et 1651, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n° 1070 et 3957 d'une part, n° 145 et 1651 d'autre part sont identiques.

Ils sont tous quatre défendus.

*(Les amendements identiques n° 1070 et 3957, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*

*(Les amendements identiques n° 145 et 1651, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Henriot, pour soutenir l'amendement n° 1960.

**M. Pierre Henriot.** Il est question ici de cohérence législative. La France possède une diversité architecturale qui fait sa renommée partout dans le monde ; cela fait plus d'un siècle que notre corpus législatif a été enrichi pour protéger certains bâtiments et leurs abords. Or force est de constater que l'actuelle rédaction de cet article ne prend en considération ni la diversité des servitudes patrimoniales, ni celle des techniques de construction. La trajectoire des nouvelles obligations en matière de performance énergétique est excellente ; mais il faut aussi tenir compte des spécificités du bâti ancien. Le critère DPE manque de pertinence pour évaluer les performances de ce dernier, et les dispositions prévues mettraient en difficulté les propriétaires dont le logement n'atteindrait pas le seuil fixé par la loi en raison d'impossibilités techniques liées à la protection de leur bien par le code du patrimoine. Ils seraient *defacto* privés d'une source de revenus vitale pour investir et pour entretenir ce bien protégé.

Madame la ministre déléguée, vous l'avez rappelé, nous devons accompagner les propriétaires. Il faut substituer à l'obligation de résultats aujourd'hui prévue par le projet de loi une obligation de moyens, afin de ne pas sanctionner les propriétaires qui, bien qu'ils aient tout essayé, n'atteindraient pas le seuil fixé. À Fontenay-le-Comte – cité de la Renaissance, classée « site patrimonial remarquable », qui se trouve dans ma circonscription –, les bâtiments anciens, reflet de notre identité, fondent l'attractivité du territoire. C'est le cas dans de nombreux cœurs de petites, moyennes ou grandes

villes. Souhaitons-nous provoquer des désinvestissements et désertifier ces centres anciens, à l'heure des opérations de réhabilitation du territoire (ORT) ou des programmes « activation cœur de ville » et « petites villes de demain » ? Je ne le crois pas. Nombre de mes collègues de la commission des affaires culturelles et de l'éducation partagent mon point de vue ; je me situe d'ailleurs dans la lignée des amendements de mon collègue Raphaël Gérard.

Les ajustements votés jusqu'ici ne résolvent pas la question de la mise en location. La rédaction que je propose est plus incitative, moins coercitive ; elle est aussi complémentaire des dispositions du code du patrimoine. Sans cet amendement, l'article entrerait en contradiction avec ce dernier ; nous risquons une bataille administrative entre les architectes des Bâtiments de France (ABF) et les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL). Ce n'est pas ce que nous voulons.

La préservation de l'environnement ne doit pas entrer en contradiction avec celle du patrimoine. *(Mme Sandrine Mörch applaudit.)*

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Je vous suis attaché à ces sujets, donc je vais prendre le temps de vous répondre.

Cet article 41 interdit l'augmentation des loyers pour les passoires énergétiques, où qu'elles soient sur le territoire. Votre amendement créerait une inéquité : en fonction du bâti, l'augmentation serait permise ou pas... Je ne souhaite pas que l'on établisse de telles distinctions entre propriétaires, comme entre locataires. Je suis donc très défavorable à cet amendement. Au demeurant, un traitement différent en fonction du bâti, ancien ou pas, poserait un problème constitutionnel.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Je vais à nouveau me placer du point de vue du locataire. Celui-ci pourrait-il entendre que les loyers ne peuvent pas augmenter dans les logements classés F ou G, sauf s'il s'agit d'un logement patrimonial – alors qu'il paye, en plus de son loyer, des factures d'énergie alourdies ?

La question de l'adaptation de la trajectoire de rénovation au bâti patrimonial est pertinente. C'est un débat que nous avons commencé d'avoir, et nous continuerons.

Il s'agit ici de s'assurer que les logements des classes F et G – puis, dans un second temps, les logements de la classe E – sortent de ces catégories, qui correspondent aux logements les plus énergivores. Cela pose de nouveau la question de savoir quelle est la partie du parc que l'on peut faire passer dans les classes A, B ou C. Quoi qu'il en soit, il existe désormais des solutions permettant d'améliorer aussi les performances des logements patrimoniaux et de les faire progresser d'au moins deux classes. Nous pouvons continuer à chercher un moyen d'accompagner les propriétaires de bâtiments anciens, y compris en travaillant, dans un cadre interministériel, avec le ministère de la culture – peut-être faut-il cibler les aides en ce sens –, mais je ne peux pas approuver une proposition visant à priver les locataires de ces logements du bénéfice de l'article, c'est-à-dire de la non-augmentation des loyers. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Raphaël Gérard.



**M. Raphaël Gérard.** C'est un débat très intéressant. En mettant bout à bout les réponses qui viennent d'être apportées et celles qui l'ont été tout à l'heure sur l'article 40 – quand j'ai commencé à pointer des difficultés –, on voit ce qui se passera si l'on se contente d'un DPE qui n'est pas pertinent pour les bâtiments patrimoniaux : tôt ou tard, il faudra opter pour la doctrine de l'ABF ou celle de la DREAL.

Si un propriétaire bailleur entend améliorer les performances énergétiques de son logement situé dans un SPR – site patrimonial remarquable – ou aux abords d'un monument historique, il sera obligé de faire un choix. Soit il adaptera les mesures standard que l'on connaît – fenêtres en PVC, isolation par l'intérieur en placoplâtre, susceptibles d'entraîner toutes sortes de pathologies évoquées tout à l'heure –, soit il sera obligé de renoncer à louer son appartement, car, pour ce type de bâtiments aux caractéristiques très particulières, les travaux de rénovation énergétique sont sensiblement plus coûteux que pour les autres.

J'entends que vous ne vouliez pas créer d'inégalités entre les locataires d'un bâtiment patrimonial et ceux d'un immeuble de construction récente. Néanmoins, il faut créer des dispositifs de financement permettant de prendre en charge les surcoûts liés aux spécificités du bâti patrimonial – il existe d'ailleurs des solutions, madame la ministre déléguée, je vous rejoins sur ce point –, car on ne peut pas laisser les propriétaires assumer seuls le coût des travaux.

L'enjeu, encore une fois, c'est de ramener des habitants dans nos centres-villes et dans nos centres-bourgs. Je pense par exemple à la ville de Sommières, qui est essentiellement patrimoniale ; ses habitants sont majoritairement d'un milieu très populaire et ses logements ont sans doute pour la plupart des performances énergétiques assez mauvaises. Que choisirons-nous ? En ferons-nous une sorte de ville-musée dépourvue d'habitants, ou chercherons-nous à faciliter une rénovation aussi respectueuse du patrimoine que de l'habitabilité des logements ? (*Mme Sandrine Mörch applaudit.*)

(*L'amendement n° 1960 n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Vincent Descoeur, pour une explication de vote sur l'article.

**M. Vincent Descoeur.** Je tiens à souligner, même si je l'ai déjà dit, que nous attachons la plus grande importance à la lutte contre la précarité énergétique dont souffrent les locataires des logements classés F et G. Nous sommes donc logiquement favorables au blocage des loyers de ces passoires thermiques, et c'est tout aussi logiquement que nous voterons l'article 41.

Je le rappelle, l'objectif est aussi, tout de même, que les propriétaires concernés rénovent. L'issue de cette rénovation, pour les propriétaires comme pour les locataires, c'est le passage du logement à une classe supérieure. Il faudra donc attacher une importance toute particulière à la rénovation des biens mis en location, en tenant compte de toutes les spécificités qui ont été mentionnées.

Ce que nous devons éviter – c'est tout aussi important pour les locataires –, c'est que des logements sortent du parc locatif. Je vous demanderai d'y être très attentifs ; nous avons proposé qu'une étude d'impact soit réalisée, pour nous assurer que la mesure n'aura pas de telles conséquences, car être mal logé est une chose, mais ne pas trouver de logement en est une autre. Cependant, toutes les demandes de bilans, de rapports et d'études d'impact ont été renvoyées à l'article 75.

Je ne sais pas à qui nous devons cette curiosité, mais, quand nous parviendrons à cet article, notre temps de parole sera écoulé et nos demandes ne seront pas débattues. C'est pourquoi je pose le problème maintenant : il est essentiel que nous aidions les propriétaires à rénover – c'est la seule manière d'aider leurs locataires –, mais une étude d'impact doit nous garantir que les décisions que nous prenons ne seront pas préjudiciables aux locataires. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 41.

(*Il est procédé au scrutin.*)

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	100
Nombre de suffrages exprimés .....	89
Majorité absolue .....	45
Pour l'adoption .....	82
contre .....	7

(*L'article 41 est adopté.*)

#### Après l'article 41

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marjolaine Meynier-Millefert, pour soutenir l'amendement n° 6475 portant article additionnel après l'article 41.

**Mme Marjolaine Meynier-Millefert.** C'est un amendement d'appel : lors de l'examen de LEC, nous avons décidé d'instaurer une obligation de rénover toutes les passoires thermiques pour 2028, mais d'attendre 2023 pour définir ensemble la sanction qui s'appliquerait en cas de non-respect de l'obligation.

Nous avons renvoyé la responsabilité de déterminer la sanction adéquate aux travaux de la Convention citoyenne pour le climat ; c'est un malus, appliqué à la taxe foncière à partir de 2028, qui a été privilégié.

J'imagine que le Gouvernement et le rapporteur me demanderont de retirer mon amendement, ce que je ferai volontiers, mais il me semble que nous devons aussi réfléchir à l'avenir et je voulais poser la question dans ce débat.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Concernant l'observation qui a été faite sur les demandes d'études d'impact et de rapports, je m'en remets à la présidente, mais je crois que l'ensemble de ces demandes ont été placées à la fin du texte, quel que soit le sujet concerné.

**M. Vincent Descoeur.** Ce qui revient à les jeter aux oubliettes !

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Je demande le retrait de l'amendement de notre collègue Meynier-Millefert. Vous avez compris ma philosophie : je ne souhaite pas que la coercition aille jusqu'à des sanctions financières qui s'appliqueraient d'emblée. Par ailleurs, s'il est question de taxe foncière, je me dis qu'il vaut mieux en débattre dans le cadre de la loi de finances.

J'en profite pour répondre aux interrogations formulées tout à l'heure, en particulier par M. Descoeur. Pour nous assurer que les propriétaires bailleurs seront suffisamment

accompagnés, nous garantissons, dans le projet de loi, un égal accès à l'information pour tous les Français, où qu'ils se trouvent et quel que soit leur type de propriété, un accompagnement clés en main de A à Z – dont nous débattons en examinant l'article 43 –, et un financement donnant lieu à un reste à charge soutenable – nous en avons discuté cet après-midi en début de séance.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Même avis. En effet, après la LEC et la Convention citoyenne pour le climat, le Gouvernement a fait le choix de différencier la situation des propriétaires bailleurs, qui font l'objet d'une interdiction très forte – tout locataire peut mettre en demeure son propriétaire pour qu'il engage la mise aux normes de son logement –, et celle des propriétaires occupants, pour qui nous en restons à une incitation. Vous proposez une augmentation de la taxe foncière, qui constitue d'une certaine façon une sanction ; je n'y suis pas favorable.

*(L'amendement n° 6475 est retiré.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 4280 de Mme Chantal Jourdan est défendu.

*(L'amendement n° 4280, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

## Article 42

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Chantal Jourdan.

**Mme Chantal Jourdan.** L'article 42 est présenté comme l'une des mesures phares du projet de loi, car il prévoit l'interdiction de location des passoires énergétiques. Or, comme nous l'avons rappelé en commission, il ne change en rien les modalités existantes : il reviendra toujours au locataire de se tourner vers un juge pour obliger les propriétaires à effectuer les travaux nécessaires à la mise à disposition d'un logement décent.

Certes, M. le rapporteur souhaite compléter l'article 43 pour permettre au service public de la performance énergétique de l'habitat de conseiller les locataires en matière juridique, mais, sur le fond, cela ne changera rien à la procédure ni à la structure actuellement impliquée.

Comme l'avait évoqué Mme la ministre lors de nos discussions en commission, il existe des permis de louer dans certaines zones très précises. Étendre ce dispositif serait un premier pas ; nous en ferons la proposition. Mais il semble également essentiel de donner plus de pouvoir aux élus locaux, notamment aux maires, pour leur permettre d'agir comme ils le font déjà en matière d'insalubrité. Cette disposition, qui nécessite peut-être des adaptations pour éviter tout débordement, contribuerait à instaurer un cadre et des outils concrets pour avancer vers une réelle interdiction de louer des passoires énergétiques.

Par ailleurs, si nous saluons la reprise de notre idée de planification, même restreinte à la seule location, il nous semble important de rappeler que celle que nous appelions de nos vœux était plus ambitieuse. Elle aurait permis d'agir sur la question des locations indécentes en rendant les rénovations obligatoires. Il était possible d'accompagner les propriétaires et d'accorder des financements importants. Parce que, dans les foyers en situation de précarité énergé-

tique, l'énergie représente au moins 10 % du budget du ménage, il est plus que temps d'agir, et d'agir vite. *(Applaudissements sur les bancs du groupe SOC.)*

**Mme la présidente.** Les amendements identiques n°s 886 de M. Pierre Vatin, 3125 de M. Marc Le Fur et 4009 de M. Robin Reda, tendant à supprimer l'article 42, sont défendus.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Personne ne s'étonnera que j'émette un avis défavorable sur ces amendements de suppression, puisque l'article 42 est l'un des piliers du titre IV. En effet, comme nous l'avons expliqué tout à l'heure, la coercition s'exercera à l'encontre des propriétaires bailleurs, à qui la mise en location sera interdite, et ce en fonction de nouvelles échéances qui doivent nous amener collectivement vers la sobriété énergétique et la neutralité carbone à l'horizon de 2050, en respect de la stratégie nationale bas-carbone (SNBC). En cas de non-rénovation, l'interdiction de la mise en location concernera 600 000 passoires énergétiques en 2025, puis, après l'intégration des classes F et G, 1,8 million de logements en 2028 et, après l'intégration de la classe E, 4,4 millions en 2034.

Pour ce qui est de la sémantique, il s'agit bien d'une interdiction formelle de mise en location. Nous faisons entrer dans le droit français la classification des passoires énergétiques comme logements indécents, ce qui n'est pas rien. On sait qu'il existe différents termes pour qualifier l'indécence d'un logement – on peut parler d'insalubrité ou d'habitat indigne –, mais, dans le droit français, aucun texte n'interdit explicitement de louer un logement qui, par exemple, contiendrait de l'amiante ou dont la surface serait inférieure à 9 mètres carrés. Cependant, cette interdiction s'exerce.

Nous permettons donc une avancée : en intégrant les passoires énergétiques dans la catégorie de l'indécence, nous conférons des possibilités de recours – donc des droits – supplémentaires aux locataires. Vous l'avez rappelé, madame Jourdan, et je vous en remercie : l'article 43 rendra l'information sur la rénovation énergétique accessible à l'ensemble des Français – j'en parlais tout à l'heure –, qui pourront bénéficier d'un accompagnement juridique. Le Gouvernement précisera d'ailleurs cette mission d'accompagnement par un sous-amendement, et je salue notamment le rôle des ADIL, les agences départementales d'information sur le logement, qui délivrent un conseil gratuit et impartial à tous les Français, où qu'ils vivent sur le territoire.

Grâce à l'ensemble des outils créés dans ce projet de loi à l'article 42 mais aussi à l'article 43 – en matière d'information et d'accompagnement –, nous répondons aux besoins des Français et nous les protégerons mieux. Je défendrai tout à l'heure mon amendement, mais je tenais à définir ce cadre pour expliquer qu'il s'agit bien d'une avancée et que la trajectoire adoptée est claire ; elle nous permettra d'atteindre les objectifs que nous visons tous ici, je le crois, ceux de la stratégie nationale bas-carbone.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** À mon tour de vous dire à quel point l'article 42 est important et constitue une véritable avancée dans la lutte contre les logements particulièrement énergivores, dans lesquels toute

l'énergie passe à travers les murs, les portes, les fenêtres et les toits, ce qui crée précarité énergétique, émissions de gaz à effet de serre et difficultés pour les personnes concernées.

Oui, c'est bien une interdiction. Il faut que nous allions au bout de ce débat. La loi dira que le bailleur est tenu de remettre un logement décent à son locataire. Si ce n'est pas le cas, le locataire pourra en appeler à la responsabilité du bailleur d'abord à travers un mécanisme de conciliation, puis devant le juge qui pourra mettre ce dernier en demeure de faire les travaux.

Si nous avons écrit « le bail est nul », nous n'aurions pas protégé les locataires. Dans quelle situation se seraient-ils retrouvés ? Imaginez le locataire d'une passoire thermique, d'un logement classé F ou G, qui s'entend dire que son bail est nul. Que devient-il ? Un squatteur ? Un occupant sans droit ni titre d'occupation ? En quoi la nullité du bail protège-t-elle le locataire ? En revanche, le mécanisme de la décence protège le locataire et oblige le propriétaire : si celui-ci met en location un logement indécemment, il devra agir si le locataire le lui demande, sous le contrôle d'un juge qui peut prononcer des astreintes.

S'il est tout à fait légitime de nous interroger sur le rythme d'entrée en vigueur des mesures et sur les sanctions complémentaires, sujets sur lesquels nous ne sommes pas forcément d'accord, nous sommes ici face à un faux débat. Le choix de l'interdiction fait appel à un mécanisme d'ailleurs demandé par la Convention citoyenne par le climat (CCC) qui a elle-même proposé de passer par le décret sur les caractéristiques du logement décent.

Pour en revenir au rythme d'application des mesures, dont nous avons déjà beaucoup parlé, j'indique que nous commençons par les pires passoires thermiques – au nombre de 90 000 – en 2023, nous poursuivons avec la classe G – 600 000 logements – en 2025, puis avec les classes F et G – pour atteindre en tout 1,8 million de logements – en 2028, pour terminer par la classe E – soit, au total, 4 millions de logements – en 2034. Un volume considérable de logements ne pourront plus être mis en location sans que les locataires puissent demander aux propriétaires de faire les travaux. Cela nous oblige en matière d'aides et d'accompagnement, ce dont nous débattons lors de l'examen de l'article 43.

En réponse à Mme Jourdan, je dirais qu'il pourrait effectivement être intéressant de créer un lien entre ce dispositif et celui du permis de louer, qui sont pour l'instant séparés – nous y reviendrons plus tard. Le permis de louer pourrait intégrer le critère de la décence, donc celui de décence énergétique.

En somme, cet article 42 constitue une avancée très significative car il crée une interdiction en bonne et due forme, que l'on saura faire respecter, contrairement à certaines interdictions formelles.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Pupponi.

**M. François Pupponi.** Interdire la location de tels logements, c'est bien sûr une avancée. Malgré tout, chacun sait que les marchands de sommeil peuvent dormir tranquille – vous l'avez un peu suggéré dans votre réponse, madame la ministre déléguée.

**M. Guillaume Garot.** Mais bien sûr !

**M. François Pupponi.** De temps en temps, l'un d'entre eux se fait rattraper par la patrouille et l'on en parle dans les journaux, mais ces méthodes de voyous exploitant la misère – c'est bien cela dont il s'agit – ne se sont autant développées dans notre pays.

**M. Guillaume Garot.** Absolument !

**M. François Pupponi.** Pensez-vous qu'une personne en situation irrégulière, qui n'a pas de bail pour la chambre qu'elle loue 800 euros par mois pour loger sa famille, va aller porter plainte ? Elle ne peut évidemment pas le faire sans être mise dehors physiquement par le propriétaire.

**M. Guillaume Garot.** Évidemment !

**M. François Pupponi.** Les personnes en situation irrégulière sont exploitées, sans aucun pouvoir ni moyen. Que voulez-vous qu'elles fassent ?

Vous avez raison de vouloir interdire, madame la ministre déléguée, mais il faudra faire respecter l'interdiction dans notre pays. Tant que l'interdiction passera par une décision judiciaire, elle sera inefficace car les services de l'État et les magistrats n'ont ni le temps ni les moyens d'aller faire les vérifications nécessaires. C'est là que le bât blesse. Oui, les marchands de sommeil ont encore de beaux jours devant eux : tant que nous n'aurons pas changé le droit pour que notre pays puisse le faire respecter dans des bonnes conditions, nous voterons pour des interdictions qui, malheureusement, seront peu appliquées. *(Applaudissements sur quelques bancs des groupes SOC et GDR.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Guillaume Garot.

**M. Guillaume Garot.** Je suis d'accord avec ce que vient de dire notre collègue Pupponi qui, bien qu'appartenant à la majorité, connaît bien les réalités du logement.

À vous écouter, madame la ministre déléguée, je considère que nous sommes dans une forme de duperie : on veut nous faire croire qu'il sera interdit de mettre des passoires thermiques en location, alors qu'il n'en sera rien. Autant dire qu'on voudrait nous faire prendre des vessies pour des lanternes.

**M. Nicolas Turquois.** Quel culot !

**M. Guillaume Garot.** Il est seulement question de permettre au locataire de se retourner contre son bailleur, possibilité dont notre collègue Pupponi vient de très bien décrire les limites. Pensez-vous que quelqu'un qui n'a pas le choix de son logement, qui croupit dans un habitat insalubre, aura le réflexe de saisir le juge ? Cela n'arrive jamais, comme vous le savez très bien.

On peut se payer de mots et prétendre qu'on interdit de louer tel type de logement. De fait, ce ne sera pas interdit. Nous devons donc trouver des formules juridiques beaucoup plus strictes, encadrantes et régulatrices. C'est ainsi que nous parviendrons réellement à faire reculer la précarité énergétique. Tel sera l'objet de l'amendement que nous défendrons dans quelques instants. *(M. Stéphane Peu applaudit.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Vincent Descoeur.

**M. Vincent Descoeur.** Chacun a bien compris que l'interdiction passe par le recours au décret sur la décence qui donne au locataire la possibilité d'engager un processus de conciliation et, en cas d'échec, de saisir le tribunal. Convenez que nous n'offrons pas au locataire un dispositif très confortable. Pour ma part, je connais moins les marchands de



sommeil que notre collègue Pupponi. En revanche, je sais que nombre de personnes vivant en milieu rural sont locataires de propriétaires modestes incapables de faire des travaux. Très franchement, je suis au regret de constater que cette interdiction est en trompe l'œil.

**M. Dino Cinieri.** Absolument !

**M. Jacques Cattin.** Encore de l'affichage !

**M. Vincent Descoeur.** À cet instant, nous devons une nouvelle fois nous interroger sur la manière d'aider les propriétaires modestes à offrir à leurs locataires des conditions d'hébergement décentes, sachant que les marchands de sommeil sont peut-être moins de bonne foi. Nous devons travailler sur ce point plutôt que de prendre des mesures qui, si elles peuvent nous donner bonne conscience, ne seront pas efficaces. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LR.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Hubert Wulfranc.

**M. Hubert Wulfranc.** Guillaume Garot a employé le mot juste : dans notre pays, de nombreux locataires sont en situation de non-choix. Malheureusement, cette situation se répand largement dans ce que l'on appelle, de manière un peu cavalière, le sous-logement social. Même quand ils ne sont pas victimes de véritables marchands de sommeil, ces locataires se trouvent dans des logements indécents, notion qui inclut désormais le manque d'isolation thermique. Dans ce dernier cas de situation d'indécence comme dans les autres, la voie judiciaire ne résoudra pas les problèmes de locataires qui échappent totalement à la filière du droit commun. Le taux de recours judiciaires étant particulièrement faible, nous vous demandons des dispositions beaucoup plus contraignantes à l'égard desdits propriétaires.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sylvia Pinel.

**Mme Sylvia Pinel.** Pour ma part, je comprends la logique adoptée par la ministre déléguée et le Gouvernement. Voilà longtemps que certains bailleurs n'ont pas fait les efforts qu'ils auraient dû faire. La loi doit donc poser l'interdiction. Pour autant, il ne faut pas se voiler la face : les difficultés évoquées par les collègues existent.

Supprimer cet article reviendrait à continuer à laisser faire – ce n'est pas ce que nous souhaitons. En revanche, cette disposition doit s'accompagner d'autres mesures, d'un panel de solutions qui permettront d'atteindre les objectifs.

Tout d'abord, il faut éviter que des logements ne sortent du marché locatif : notre pays en a trop besoin pour s'en priver.

Ensuite, il faut se poser la question du financement et de l'accompagnement. J'avais déposé un amendement, qui a été déclaré irrecevable, sur les tiers financeurs. Ce dispositif d'accompagnement pourrait inciter des propriétaires à faire des travaux.

Enfin, d'autres solutions expérimentées – telles que le permis de louer – produisent des résultats. Il faut aussi mener une lutte résolue contre les marchands de sommeil, en se servant des dispositifs qui existent mais qui sont trop peu utilisés. À nous de nous en saisir, de les améliorer s'il y a encore des freins et des blocages.

Quoi qu'il en soit, on ne peut pas rester sans rien faire. C'est la raison pour laquelle je voterai l'article 42.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre déléguée.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Cet article étant vraiment important, je souhaite prendre un peu de temps pour vous répondre. Vous êtes le législateur et vous me dites que peu importe la manière dont les lois sont rédigées car, de toute façon, elles ne sont pas respectées. Il y a en effet des marchands de sommeil qui, de manière délibérée, ne respectent pas la loi – j'y reviendrai. Cela étant, si le législateur lui-même dit que la loi ne sera pas respectée, quelle que soit la manière dont elle est rédigée, le débat va s'arrêter assez vite.

Pour le parc immobilier en général, nous avons choisi de passer par le mécanisme de la décence, mais nous pouvons examiner les solutions alternatives. Est-il préférable de déclarer que les baux sont nuls ? Il semble que la mesure ne protégerait pas le locataire. Faut-il donner aux maires la responsabilité de faire respecter, par le biais d'une police administrative, l'interdiction de louer de 4 millions de logements en France ? Je ne crois pas que ce soit possible.

Nous avons opté pour un mécanisme qui interdit la location et donne au locataire la possibilité de se retourner contre son propriétaire et de saisir la justice. Cela me semble une bonne approche. Le texte prévoit l'interdiction des annonces : les agents immobiliers et autres intermédiaires ne pourront plus proposer la location de logements classés F ou G, de même qu'ils ne peuvent plus le faire pour des biens de moins de 9 mètres carrés, ou privés de points d'eau ou de fenêtre. Par le biais d'un amendement, il est proposé de renforcer les sanctions à l'égard des propriétaires qui louent de tels logements de gré à gré. Dans les cas courants, notre proposition peut donc améliorer la situation, à moins que nous considérions collectivement que nous sommes totalement dépourvus de moyens de faire respecter le droit.

Reste le cas des marchands de sommeil. Oui, les logements insalubres sont une plaie, une honte dans notre pays. Oui, nous luttons inlassablement, mais le combat est difficile car il ne se fait pas toujours à armes égales. Le plan « Initiative copropriétés » permet de lancer des opérations d'envergure pour lutter contre les copropriétés dégradées. Je pense à l'opération de requalification de la copropriété dégradée d'intérêt national (ORCOD-IN) de Grigny 2, où un très grand ensemble immobilier compte de nombreux marchands de sommeil. Je pense aussi au combat mené en Seine-Saint-Denis. Pas plus tard qu'aujourd'hui, j'ai discuté avec le préfet de ce département pour trouver le moyen d'améliorer encore nos dispositifs de lutte contre l'habitat indigne.

Le permis de louer est un bon outil. Nous allons le renforcer et y intégrer ce critère de décence. La loi ÉLAN ayant habilité le Gouvernement à légiférer par ordonnance, nous en avons pris une qui renforce très fortement les moyens des polices administratives en matière de lutte contre l'habitat indigne.

On peut sûrement aller plus loin sur cette matière qui relève, non de la définition législative, mais de la lutte contre ceux qui exploitent la misère humaine. Vous me trouverez à vos côtés pour prendre les mesures les plus dures contre l'habitat insalubre, indigne, indécents ; mais, sur cet article, qui vise le parc immobilier en général, légiférons et faisons mieux que ce qui existe. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.)*

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 886, 3125 et 4009 ne sont pas adoptés.)*



**Mme la présidente.** La parole est à M. Guillaume Garot, pour soutenir l'amendement n° 4281.

**M. Guillaume Garot.** Nous proposons, à l'inverse du Gouvernement, d'interdire dans les faits à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2030 la première mise en location ou le renouvellement du bail pour les logements qui consommeraient trop d'énergie. Interdire réellement signifie d'abord interdire dans le droit. Nous envisageons que les propriétaires concernés soient accompagnés pour réaliser les travaux qui s'imposent. Il faut également assortir une telle disposition de sanctions dissuasives pour que le signal donné soit puissant et que, d'ici à 2028, les travaux soient engagés partout en France afin que, le jour venu, l'interdiction de droit soit effective.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Défavorable. Je tiens à apporter quelques clarifications et à indiquer pourquoi cet article revêt une réelle ambition. Je me tourne vers nos collègues Pupponi, Pinel. Peu qui, de manière transpartisane, ont travaillé à la loi ÉLAN. Faut-il aller plus loin ? Peut-être. Peut-être les magistrats, quand ils auront à traiter de ces dossiers, devront-ils se montrer plus durs qu'aujourd'hui. Reste, en toute humilité, que si nous écrivons la loi, d'autres que nous sont chargés de l'appliquer. Assurons-nous donc avec eux que le texte que nous allons voter sera bien appliqué.

Nous faisons en sorte que les passoires énergétiques soient considérées comme des logements non décents. Un logement non décent, pour reprendre mon exemple de tout à l'heure, c'est une habitation de moins de 9 mètres carrés, où il n'y a pas d'eau chaude, où il n'y a pas de chauffage. Un logement insalubre est celui dont l'état menace la santé et la sécurité de qui l'occupe, propriétaire comme locataire. C'est bien ici des logements indécents qu'il s'agit.

Encore une fois, la trajectoire que nous entendons suivre est très ambitieuse. Mme la ministre déléguée l'a rappelé tout à l'heure, nous commençons dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023 avec la rénovation des logements classés G, à savoir les passoires thermiques les plus énergivores, au nombre de 600 000 aujourd'hui. Si on leur ajoute les logements classés F, on aboutit au chiffre de 1,8 million de logements. J'espère que cette trajectoire sera votée à l'unanimité : dès lors, en 2034, il n'y aura plus de passoires énergétiques mises en location. C'est un symbole très fort.

Comme l'a souligné Vincent Descoeur, il ne faudra pas oublier d'accompagner tous les propriétaires. Nous aurons l'occasion d'y revenir à l'article 43. Des guichets d'information seront répartis partout sur le territoire national, en lien, notamment, avec les maisons France service. Les accompagnateurs Rénov' devront prendre la main de chaque propriétaire tant chaque situation est spécifique – certains propriétaires ne savent pas qu'ils possèdent des passoires énergétiques. Grâce aux dispositions que nous avons votées sur le DPE, sur l'audit, chaque Français saura où il en est et quelles mesures coercitives s'appliqueront dans les prochaines années.

Non seulement nous avons pris, depuis le début de l'examen du titre IV, des mesures sur le DPE – à l'article 39 –, sur l'audit énergétique – à l'article 40 –, sur l'interdiction d'augmenter les prix des loyers des passoires énergétiques – à l'article 41 –, mais nous nous apprêtons, avec le présent article, à voter une trajectoire ambitieuse. Autant de dispositions que complétera l'accompagnement des Français, prévu à l'article 43, grâce auquel ils seront informés, juridi-

quement conseillés, et grâce auquel ils pourront faire des recours si besoin et bénéficier d'accompagnateurs Rénov' pour tout ce qui touche à la rénovation à proprement parler.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Même avis. Vous poursuivez le même objectif que le Gouvernement : rendre l'interdiction effective. Seulement, le mécanisme que nous proposons – avec le décret du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent – nous paraît plus approprié. Le vôtre consiste en une interdiction théorique, qui renvoie aussi au juge dès lors qu'est constatée la non-exécution des travaux. Cela revient à ce que nous proposons. Du moins notre dispositif a-t-il le mérite d'exister depuis longtemps et d'être reconnu. Il permettra de sortir les logements critiques du parc locatif, tant que les travaux ne seront pas réalisés.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Pupponi.

**M. François Pupponi.** J'entends parfaitement la volonté du Gouvernement et, sincèrement, elle va dans le bon sens. Il n'y a pas de débat sur ce point. Cependant, si l'on essaie d'être le plus lucide possible, on sait très bien que le mécanisme qu'il propose peut entraîner deux effets pervers.

Premier effet pervers : les propriétaires n'ont pas les moyens de faire les travaux ou bien refusent de les faire et décident de ne plus mettre le logement concerné en location. Aussi, des dizaines voire des centaines de milliers de personnes vont se retrouver à la rue, le propriétaire leur ayant dit : « Je résilie votre bail, partez ! »

**M. Vincent Descoeur.** Ça, c'est le danger !

**M. François Pupponi.** Si on dit à un propriétaire qu'il ne peut plus louer tel logement parce que c'est une passoire thermique et qu'il refuse de faire les travaux nécessaires, c'est un motif de résiliation du bail. Il mettra les gens dehors puisqu'il n'aura plus le droit de louer.

Second effet pervers : certains propriétaires vont dire : « Tant pis, je n'en ai plus le droit, mais je prends le risque de louer quand même. »

Bien sûr, grâce au mécanisme prévu, des centaines de milliers, voire des millions de logements vont être rénovés. Nous sommes bien d'accord. Mais, dans des proportions certes anecdotiques – quoique –, des marchands de sommeil vont prendre le risque de louer malgré tout. Aussi faut-il renforcer les sanctions dont ils sont passibles. Et, j'y reviens, il y aura les propriétaires qui ne voudront pas faire les travaux et qui décideront de ne plus louer, ce qui fera sortir du parc locatif un nombre important de logements.

Nous devons donc anticiper ces deux effets pervers d'un excellent texte. On sait très bien comment ça se passe dans la vraie vie. Il faut donc prévoir le coup d'après.

*(L'amendement n° 4281 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 3767 de M. Romain Grau est défendu.

*(L'amendement n° 3767, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 6133 de M. le rapporteur est de précision juridique.

*(L'amendement n° 6133, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 6831, je suis saisie par le groupe La France insoumise d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Je suis saisie de cinq amendements, n° 6129 rectifié, 156, 2224, 6831 et 4282, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 6129 rectifié.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** J'ai déjà eu l'occasion d'expliquer quelle trajectoire nous entendons suivre, je ne serai donc pas très long. J'indique simplement que, dès 2025, les 600 000 logements classés G du parc locatif devront être rénovés. Si l'on y ajoute les logements classés F dès 2028, 1,8 million de logements seront concernés. Et, avant d'atteindre l'objectif de 2050 fixé par la SNBC, objectif que reprend le présent projet de loi, nous prévoyons une nouvelle étape : l'interdiction de mise en location des logements classés E à partir de 2034 – soit, au total, 4,4 millions de logements. Je rappelle ce chiffre parce que c'est énorme et qu'il va falloir accompagner l'ensemble des propriétaires bailleurs – long travail d'accompagnement pour lequel l'article 43 prévoit les moyens nécessaires. L'État s'y emploie déjà avec MaPrimeRénov' et les 2 milliards d'euros débloqués dans le cadre du plan de relance.

**Mme la présidente.** Les amendements n° 156, de Mme Delphine Batho et 2224 de Mme Laurence Trastour-Isnart sont défendus.

La parole est à M. Loïc Prud'homme, pour soutenir l'amendement n° 6831.

**M. Loïc Prud'homme.** Il vise clairement à interdire la location des passoires thermiques. L'article 42 prétend reprendre cette idée mais reste dépourvu d'efficacité, comme l'ont démontré plusieurs collègues. Aucune interdiction directe n'est en effet prévue et vous vous en remettez à la possibilité pour les locataires d'ester en justice, ce qui est tout à fait illusoire, surtout quand on sait que les locataires des logements les plus indécents ou les plus insalubres sont aussi les plus fragiles et sont ceux qui ont les relations les plus compliquées avec la justice : ils ne peuvent y avoir accès. Une fois de plus, vous en restez au *statu quo*, au laisser-faire.

Surtout, le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent, dispose qu'à partir de 2023 un logement sera qualifié d'indécent quand sa consommation en énergie finale sera supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an. Or un tel critère ne concerne que 2 % des passoires énergétiques sur les 4,8 millions de logements les plus énergivores.

C'est encore une fois votre côté magicienne, madame la ministre déléguée : grâce à l'entourloupe consistant à opposer l'énergie finale à l'énergie primaire, vous parvenez à faire disparaître en tant que telles certaines passoires thermiques. C'est pourquoi nous proposons de définir les passoires

thermiques comme des logements dont la consommation en énergie primaire dépasse le seuil de 330 kWh par mètre carré et par an.

De la même manière, telle une magicienne, vous avez fait disparaître des passoires thermiques, l'été dernier, du seul fait d'une modification du classement, qui nous a permis de passer de 7,4 millions de passoires à 4,8 millions.

Tout à l'heure, je vous ai interrogée sur le nombre de rénovations annuelles que vous prévoyiez. Le chiffre de 1,9 million, que vous avez cité, m'a étonné. Dans votre tour de passe-passe, madame la ministre déléguée, incluez-vous, dans ces rénovations, les changements de robinets thermostatiques qui peuvent bénéficier d'un certificat d'économie d'énergie (C2E), et si c'est ainsi que vous parvenez à grossir les chiffres. Si c'était le cas, le lapin serait un peu gros pour sortir du chapeau...

**Mme la présidente.** L'amendement n° 4282 de Mme Chantal Jourdan est défendu.

Sur l'article 42, je suis saisie par le groupe La République en marche d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Quel est l'avis de la commission sur cette série d'amendements ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Je suis favorable à mon amendement et défavorable aux autres.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Je suis favorable à l'amendement du rapporteur qui, avec les étapes de 2025, 2028 et 2034, confère perspective et lisibilité à la trajectoire envisagée. Je ne suis en revanche pas favorable aux amendements n° 156 et 2224 qui donnent une trajectoire différente.

En ce qui concerne l'amendement n° 6831, je répondrai à M. Prud'homme qu'il faut vraiment séparer la norme juridique de notre capacité à la faire appliquer. La norme juridique est désormais qu'un propriétaire est tenu de mettre en location un logement pourvu d'un certain nombre de caractéristiques, dont celle de ne pas être une passoire thermique.

Il s'agit d'une obligation, qui s'impose de fait au propriétaire. Alors que vous proposez une interdiction, nous préférons inscrire dans la loi une obligation – j'estime qu'elle a des effets juridiques supérieurs à ceux de l'interdiction. Voilà pourquoi nous avons retenu cette forme. Ensuite, dans tous les cas, soit le propriétaire respecte spontanément la règle, soit il faut faire appel au juge pour la faire respecter – mais c'est vrai de toutes les lois.

Je tiens à répondre à M. Pupponi sur un point important : la mention selon laquelle « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent » empêche un propriétaire qui n'aurait pas envie de réaliser les travaux nécessaires de résilier le bail. La loi ne dispose pas qu'un propriétaire n'a pas le droit de louer une passoire thermique, mais qu'il est tenu de louer un logement conforme aux critères de décence. De ce fait, la résiliation unilatérale du bail par le propriétaire n'est pas possible.

Dans l'exemple que vous évoquez, un propriétaire souhaitant retirer son logement du parc locatif pourra le faire aux moments normaux de la vie et de la résiliation du bail, entre l'entrée en vigueur du projet de loi et – en fonction de la classe énergétique du logement – le 1<sup>er</sup> janvier 2025, 2028 ou 2034, mais il ne pourra en aucun cas dire au locataire qu'il décide de résilier le bail du jour au lendemain parce qu'une nouvelle obligation s'applique.

**M. François Pupponi.** Certes.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Il y a là un élément protecteur.

Vous m'interrogez, monsieur Prud'homme, sur le nombre de rénovations réalisées. Sachez que je ne compte pas moi-même les passoires thermiques, même si j'aimerais beaucoup le faire : le service statistique du ministère du logement, dont c'est le métier, réalise régulièrement des enquêtes en la matière. La dernière, publiée à l'été dernier, a actualisé l'étude précédente, qui datait de 2012. Le fait que le chiffre ait évolué entre 2012 et 2020 n'est pas forcément étonnant. Il n'y a là aucun « tour de magie », mais simplement une enquête réalisée sous l'égide du service statistique du ministère, qui produit des travaux sérieux – il est d'ailleurs coordonné par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) – et est parvenu au chiffre de 4,8 millions de passoires thermiques.

Je vous confirme par ailleurs que les thermostats ne sont pas comptabilisés parmi les 1,9 million de logements rénovés en 2019 : ce chiffre inclut uniquement des isolations de combles, de murs ou de planchers, ou des changements de chaudières. Les petits gestes comme les changements de thermostat ne sont pas pris en compte, je peux vous rassurer sur ce point.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Christophe Naegelen.

**M. Christophe Naegelen.** Je l'avais demandée tout à l'heure pour rebondir sur les propos du rapporteur et demander à Mme la ministre déléguée un état d'avancement concernant le dispositif MaPrimeRénov'. Des millions d'euros ont été mis sur la table dans ce cadre, et comme vous le savez, divers bugs – ou couacs, peu importe le terme – ont provoqué des retards très importants dans le paiement de ces aides, ce qui met certains ménages en grande difficulté. Je reçois très régulièrement dans ma permanence des personnes qui, après avoir rempli un dossier MaPrimeRénov' – reconnaissons, pour le coup, que la procédure est relativement simple –, ont subi des retards de paiement problématiques. Pouvez-vous nous éclairer sur ce point ?

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Aude Luquet.

**Mme Aude Luquet.** Nous nous réjouissons que vous avanciez à 2025 la date d'interdiction de mise en location des logements de classe G. J'appelle toutefois votre attention sur la question des logements sociaux, dans lesquels certaines situations d'urgence, qui ne sauraient attendre quatre ans, se font jour. J'ai en tête l'exemple, dans ma circonscription, d'une personne qui, malgré des factures de chauffage de 200 euros par mois, a dû supporter des températures de 12 degrés pendant la période de grand froid. Son bailleur social lui oppose qu'au regard de la loi, son logement reste décent, et qu'il peut donc le remettre en location. Nous avons tout intérêt à prendre en considération ce genre de situations, qui ajoutent de la précarité à la précarité, et à accompagner les personnes concernées.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Loïc Prud'homme.

**M. Loïc Prud'homme.** Je vous rends grâce, madame la ministre déléguée, de défendre votre objectif d'obligation de mise en location de logements décents.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Merci !

**M. Loïc Prud'homme.** C'est là un effort intellectuel important – et à l'impossible nul n'est tenu, notamment à cette heure.

Néanmoins, vous n'avez pas répondu sur le tour de passe-passe qui consiste à retenir un seuil de 450 kilowattheures en énergie finale plutôt que de 330 kilowattheures en énergie primaire. Ce mode de calcul, qui exclut la quasi-totalité des logements de la catégorie des passoires thermiques, ne permet pas de fixer des objectifs significatifs en termes de rénovation des logements les plus énergivores.

*(L'amendement n° 6129 rectifié est adopté ; en conséquence, les amendements n° 156, 2224, 6831 et 4282 tombent, de même que les amendements n° 2394, 6314, 5132, 1079, 148, 4367, 6585, 6586, 6587, 7130, 7023, 1074, 3974, 7131, 6273, 5568 et 3553 tombent.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Henriët, pour soutenir l'amendement n° 1956.

**M. Pierre Henriët.** Il est complémentaire des précédents amendements défendus avec mon collègue Raphaël Gérard et de nombreux collègues de la commission des affaires culturelles et de l'éducation. Comme je l'ai indiqué au cours de l'examen de l'article 41, l'interdiction pure et simple, dès 2028, de la mise en location des logements classés F ou G pénalise le bâti ancien, car le référentiel du DPE est inadapté pour évaluer la réelle performance de ce dernier. Je vous invite à vous référer à l'étude BATAN – bâtiment ancien – réalisée par le centre de ressources pour la réhabilitation responsable du bâti ancien (CREBA).

La rédaction proposée par l'amendement permet de substituer une obligation de moyens à l'obligation de résultat. Vous l'avez dit, madame la ministre déléguée : nous devons accompagner les propriétaires dans ces travaux de rénovation. Il ne s'agit en aucun cas de créer des exceptions générales, pour répondre aux réticences exprimées par le rapporteur, mais seulement d'éviter de sanctionner à tort le propriétaire qui s'engage en faveur de la rénovation énergétique et qui, malgré ses efforts, n'obtient pas les résultats attendus, en raison de caractéristiques de construction ou de contraintes patrimoniales.

Le bâti ancien mobilise des matériaux souvent produits localement. Nous devons encourager le développement de ces filières plutôt que généraliser des matériaux standardisés, parfois importés de l'autre bout de la planète, et qui présentent un bilan carbone désastreux. Enfin, les opérations de revitalisation de territoires, comme les programmes Action cœur de ville ou Petites Villes de demain, signées – en ce moment même, pour certaines d'entre elles – par l'État et les collectivités locales, ont pour objectif de faire revivre les centres-villes anciens. Il est donc nécessaire de légiférer en ce sens.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Nous avons eu l'occasion d'en discuter lors de l'examen de la mesure d'augmentation des loyers. Je vous opposerai les mêmes arguments.



D'abord, même si je sais que telle n'est pas votre intention, l'adoption de votre amendement créerait de fait une différenciation entre les propriétaires de logements dans des monuments historiques, par exemple, et les autres. À travers ce texte et certains des articles déjà examinés, nous voulons, en définissant ce qui constitue une rénovation globale et performante, inscrire dans la loi le fait que dès lors qu'un propriétaire a traité les six postes de travaux et fourni tous les efforts pour effectuer une rénovation, il ne sera pas sanctionné si des contraintes techniques l'empêchent d'atteindre la classe A. On ne peut pas reprocher au propriétaire d'un logement dans un monument historique de ne pas atteindre la classe A, B ou C s'il a tout fait pour y parvenir.

En revanche, en accompagnant les propriétaires de certains de ces logements, qui sont classés F ou G, nous pourrions les faire sortir de ces catégories pour qu'ils atteignent un niveau B, C ou D : de telles améliorations sont possibles. Nous devons donc aider les propriétaires concernés, mais je ne souhaite pas créer une différenciation qui poserait, comme je le soulignais tout à l'heure, un problème d'équité entre les propriétaires au sein d'un certain parc et les autres. Avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** En réponse à M. Naegelen, je précise d'abord que 200 000 dossiers ont été déposés en 2020 au titre du dispositif MaPrimeRénov', qui cible les ménages considérés comme modestes ou très modestes et concerne potentiellement la moitié des Français. Ce chiffre a été atteint en trois mois sur le début de l'année 2021 : le rythme est donc quatre fois plus élevé cette année que l'année dernière, ce qui prouve que cette aide trouve son public et intéresse beaucoup les Français.

Bien sûr, nous avons dû faire face à cet afflux de dossiers. Les délais, je le reconnais sans difficulté, se sont ainsi beaucoup allongés à la rentrée dernière, qu'il s'agisse des délais d'instruction – qui précèdent l'avis favorable et le calcul du montant précis de l'aide attribuée au ménage – ou des délais de paiement. Nous avons résorbé ces retards. J'en profite d'ailleurs pour rendre hommage à l'action de l'agence chargée de la gestion de ce dispositif, l'Agence nationale de l'habitat, et de toutes ses équipes. Les délais ont de nouveau été réduits à quinze jours en moyenne, pour l'instruction comme pour le paiement. Des mandataires habilités peuvent par ailleurs faire les démarches à la place des ménages. Ces derniers ont en outre la possibilité de demander une avance.

Si nous travaillons toujours à flux tendus et devons gérer de nombreux dossiers, la situation s'est donc très nettement améliorée. Une enquête réalisée en décembre dernier montre d'ailleurs que malgré les difficultés rencontrées en octobre et en novembre, le taux de satisfaction atteignait environ 85 %, ce qui reste très élevé.

Je remercie M. Prud'homme de me donner acte de ma volonté quant à l'instauration de l'obligation prévue à l'article 42. S'agissant du seuil applicable en 2023, il est vrai que, le décret du 11 janvier 2021 s'appuyant sur la loi relative à l'énergie et au climat, nous l'avons exprimé en énergie finale. À travers le DPE que vous avez adopté ce soir, nous revenons à l'énergie primaire, à laquelle nous avons ajouté les émissions de gaz à effet de serre. Les seuils à venir seront bien fixés sur la base de ceux définis dans le DPE : il n'y aura, là encore, aucun tour de magie.

Pour revenir à l'amendement n° 1956 – et en présentant mes excuses à M. Henriot, à qui j'ai bien l'intention de répondre –, je partage l'avis de M. le rapporteur à propos du principe d'une exception générale pour les bâtiments soumis à des contraintes patrimoniales et architecturales. L'objectif est de définir une trajectoire pour que ces logements sortent des classes G, F, puis E, pas forcément pour atteindre les niveaux A ou B – car on voit bien que ce sera difficile, voire impossible –, mais pour améliorer la situation actuelle. Je suis donc défavorable à une exemption générale.

En revanche, je suis prête à continuer à travailler sur la question des bâtiments patrimoniaux pendant la navette parlementaire, en me rapprochant du ministère de la culture afin de recueillir les réactions des architectes des bâtiments de France, des DREAL ou des directions départementales des territoires (DDT), et de trouver le bon accompagnement. Demande de retrait.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Paul Mattei.

**M. Jean-Paul Mattei.** Il faut faire attention : je crains que l'adoption de cet article ne conduise à créer un marché de friches, notamment dans les villages de montagne. Au vu des types d'habitations à rénover, nous risquons en effet de parvenir à un stade où on ne trouvera pas preneur pour ce type de logements. On le constate déjà : certains logements de classe F ou G, difficilement réhabilitables, restent sur le marché sans trouver d'acheteur.

Il faudra donc accompagner ces projets de mesures fortes. L'article 43 prévoit des moyens techniques, mais un accompagnement financier des rénovations sera également indispensable. Nous risquons en effet d'être confrontés à un double effet : dans les communes rurales, il est déjà de plus en plus difficile de construire à l'extérieur, en raison des problèmes d'artificialisation des sols et de consommation du foncier posés par de tels projets. Si on ajoute à cela de nouvelles contraintes pour rénover les logements existants, je crains que des villages entiers se meurent faute de volontaires pour louer ces vieilles bâtisses, qui seront devenues trop compliquées et coûteuses à rénover. (*Mme Sandrine Mörch et M. Christophe Naegelen applaudissent.*)

(L'amendement n° 1956 est retiré.)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 3060 de M. Guy Bricout est défendu.

(L'amendement n° 3060, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Aude Luquet, pour soutenir l'amendement n° 5013.

**Mme Aude Luquet.** En écho aux propos que j'ai tenus lors de l'examen de l'amendement n° 6129 rectifié de M. le rapporteur, je tiens à nouveau, par cet amendement, à appeler votre attention sur la question des bailleurs sociaux et le fait que les situations d'urgence nécessitent une réponse urgente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Je veux tout d'abord préciser que les logements sociaux représentent une part minimale des 1,8 million de logements considérés comme des passoires énergétiques et qui devront faire l'objet d'une rénovation d'ici 2028.



Les cas que vous citez existent, certes, mais si l'on regarde en détail les chiffres, que je pourrai vous donner, on note bien une distinction entre le parc locatif privé et le parc locatif social, le second étant beaucoup plus vertueux que le premier.

À cet égard, je veux saluer les efforts des organismes HLM en matière de rénovation de leurs logements. Les bailleurs sociaux établissent des plans stratégiques de patrimoine et passent des conventions d'utilité sociale. Grâce à ces outils, le suivi de l'État est assuré – la ministre déléguée pourra vous le dire mieux que moi. La signature récente d'une convention visant à accélérer la construction de logements sociaux en créant un choc d'offre est une nouvelle illustration du partenariat entre les bailleurs sociaux et l'État.

La construction, aussi bien que la rénovation des logements sociaux existants, sont bien prises en considération. Je demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Pour répondre d'abord sur la forme, cet amendement prévoit de considérer comme indécents les logements sociaux de la classe G en 2025. Or du fait de l'adoption de l'amendement n° 6129 rectifié du rapporteur tout à l'heure, ce sera le cas à cette date pour tous les logements de la classe G. De ce point de vue, votre amendement est satisfait.

Sur le fond, concernant la trajectoire des logements sociaux, je précise que sur les 4,8 millions de logements des classes F et G, 600 000 font partie du parc locatif social, chiffre qui tombe à 80 000 si l'on considère uniquement la classe G. Proportionnellement, on compte donc peu de logements très fortement consommateurs d'énergie et émetteurs de gaz à effet de serre dans le parc social. À cet égard, il faut saluer les efforts faits par les bailleurs sociaux ces dernières années en matière de rénovation.

Si, dans certaines situations concernant des ensembles, des immeubles ou des résidences en particulier, une rénovation s'impose de façon urgente, la question doit être traitée à travers le conventionnement qui existe entre l'État et le bailleur, notamment la convention d'utilité sociale. S'agissant de l'obligation générale, certains bailleurs ont demandé qu'on leur laisse un délai un peu plus long pour être en mesure d'étaler leur programme d'investissements dans le temps.

Je ne souhaite pas établir de distinction juridique entre les obligations des bailleurs sociaux et celles des propriétaires bailleurs privés. En revanche, les situations d'urgence peuvent être traitées dans le cadre d'une discussion bilatérale avec les bailleurs. Je suis d'ailleurs prête à étudier des dossiers spécifiques avec vous. Je demande donc le retrait de cet amendement.

*(L'amendement n° 5013 est retiré.)*

**M. Bruno Millienne.** Eh oui, nous sommes comme ça !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 42.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	110
Nombre de suffrages exprimés .....	78
Majorité absolue .....	40
Pour l'adoption .....	78
contre .....	0

*(L'article 42, amendé, est adopté.) (Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes LaREM et Dem.)*

### **Suspension et reprise de la séance**

**Mme la présidente.** La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à vingt-deux heures cinquante, est reprise à vingt-deux heures cinquante-cinq.)*

**Mme la présidente.** La séance est reprise.

### **Après l'article 42**

**Mme la présidente.** Sur les amendements identiques n° 4284 et 7217, je suis saisie par les groupes La République en marche et Socialistes et apparentés d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

L'amendement n° 1407 de M. François-Michel Lambert est défendu.

*(L'amendement n° 1407, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques, n° 1237, 3152 et 4846.

La parole est à M. Michel Vialay, pour soutenir l'amendement n° 1237.

**M. Michel Vialay.** Il vise à intégrer un critère de performance énergétique en kilowattheures d'énergie primaire par an dans les critères de définition d'un logement décent, afin de cibler de manière plus précise les logements qui doivent être rénovés pour être loués et le niveau de performance à atteindre.

Je profite de cet amendement pour évoquer un problème soulevé par un autre amendement, qui a été déclaré irrecevable. De nombreuses collectivités territoriales souhaiteraient avoir une démarche proactive pour massifier la rénovation énergétique, notamment au bénéfice des ménages modestes ou très modestes. Cela leur est aujourd'hui impossible, car elles se heurtent à un vide juridique lorsqu'il s'agit d'accéder aux données énergétiques et socio-économiques permettant d'aller à la rencontre de ces ménages. Cet amendement visait à lancer une expérimentation sur trois ans pour leur donner une base légale, bien évidemment sous le contrôle de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

**Mme la présidente.** Les amendements n° 3152 de Mme Lise Magnier et 4846 de Mme Nathalie Bassire sont défendus.

*(Les amendements identiques n° 1237, 3152 et 4846, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 4284 et 7217, qui font l'objet d'un sous-amendement n<sup>o</sup> 7404.

La parole est à Mme Chantal Jourdan, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 4284.

**Mme Chantal Jourdan.** Cet amendement, qui porte sur le permis de louer, est issu des discussions que nous avons eues en commission avec vous, madame la ministre déléguée, et avec M. le rapporteur, pour trouver une solution au sujet de l'interdiction des passoires thermiques, sachant que la question est complexe.

Il prévoit la transmission automatisée des données des DPE à différents organismes, tels que les caisses d'allocations familiales (CAF), et vise à préciser que le permis de louer est également subordonné au respect par le logement mis en location de critères de décence, parmi lesquels figure la performance énergétique.

Ce serait un premier pas vers une prise en compte de la décence des logements en amont de leur location, et donc un véritable contrôle sur les passoires thermiques. Cet amendement a vocation à être complété par un autre concernant le pouvoir des maires, qui sera défendu tout à l'heure.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Vincent Thiébaud, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 7217.

**M. Vincent Thiébaud.** Le présent amendement, déposé par les députés du groupe La République en marche, vise à permettre, dans sa première partie, la transmission automatisée des données des diagnostics de performance énergétique aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'à l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI), destiné à recueillir les données issues des contrôles. Les données du DPE seront ainsi mises à disposition des caisses d'allocations familiales et des organismes de la mutualité sociale agricole afin de leur permettre de conserver par-devers eux l'allocation de logement pour les logements locatifs dont la performance évaluée dans le cadre du DPE ne correspondrait pas au niveau minimal requis pour la définition d'un logement décent, comme le prévoit l'article L. 843 du code de la construction et de l'habitat.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir le sous-amendement n<sup>o</sup> 7404 et donner l'avis de la commission sur les amendements identiques.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Le sous-amendement vise à ajouter la mention des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour que ceux-ci bénéficient aussi de la transmission de ces données, suite à une discussion que nous avons eue à ce sujet en commission spéciale. Je suis amplement favorable à ces amendements, sous réserve de l'adoption de mon sous-amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur ces amendements et ce sous-amendement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Je suis tout à fait favorable à ces amendements ainsi sous-amendés, parce qu'ils vont permettre, d'un côté, de transmettre les fichiers aux organismes payeurs des aides et aux EPCI, qui vont pouvoir de ce fait sensibiliser les locataires et les propriétaires à cette question, et de l'autre, d'intégrer le décret « décence » dans le mécanisme du permis de louer, ce dont on parlait préalablement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Stéphane Peu.

**M. Stéphane Peu.** Tout d'abord, je me félicite de ces amendements. J'en profite pour revenir sur le débat que nous avons eu tout à l'heure concernant l'application de la loi et son efficacité. On sait que, saisi par le locataire d'un habitat insalubre, le juge peut décider de la consignation des aides personnalisées au logement (APL), perçues la plupart du temps directement par le propriétaire, et que c'est un puissant levier parce qu'il s'attaque au portefeuille – cela revient à s'attaquer au loyer du bailleur indélicat. L'étape suivante, nous en reparlerons à l'occasion d'autres amendements, ce serait que les CAF qui versent les APL n'aient plus besoin d'attendre la décision du juge quand le logement ne correspond pas aux normes de décence pour les consigner. Je rappelle que parmi les principales ressources des marchands de sommeil, il y a le *black*, versé de la main à la main, et l'APL perçue directement par le propriétaire, ce qui est tout de même un paradoxe.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Dominique Potier.

**M. Dominique Potier.** Nous nous félicitons également de ces amendements, sans être bien sûr défavorables au sous-amendement. Nous avons bien sûr en tête les EPCI lorsque nous avons discuté de cette proposition, et elle a été élargie aux organismes compétents sur le logement. C'est une avancée modeste mais réelle. C'est une bonne chose d'ajouter la notion de sécurité à celle d'insalubrité et que le concept de décence prenne en compte la précarité énergétique. Quant à l'EPCI, il me semble que c'est vraiment l'échelon idoine, car descendre au niveau de la commune poserait des problèmes – à cet échelon, tous les conflits d'intérêts sont possibles, ce serait donc donner au maire des pouvoirs exorbitants.

Je me permets, madame la ministre déléguée, de souligner que votre service public de la performance énergétique de l'habitat pourrait accompagner juridiquement toutes les parties prenantes, y compris les citoyens, qu'ils soient propriétaires, occupants ou locataires, dans l'exercice de leurs droits par rapport à l'habitat indigne. Cet exercice d'un droit réel serait l'autre avancée attendue après celle concernant les organismes compétents.

*(Le sous-amendement n<sup>o</sup> 7404 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 4284 et 7217, sous-amendés.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	88
Nombre de suffrages exprimés .....	86
Majorité absolue .....	44
Pour l'adoption .....	86
contre .....	0

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 4284 et 7217, sous-amendés, sont adoptés.) (Applaudissements sur les bancs des groupes SOC et GDR, ainsi que sur plusieurs bancs des groupes LaREM et Dem.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 2947 et 4283.

L'amendement n<sup>o</sup> 2947 de M. François-Michel Lambert est défendu.

La parole est à Mme Chantal Jourdan, pour soutenir l'amendement n° 4283.

**Mme Chantal Jourdan.** Dans la continuité de celui que j'ai soutenu précédemment, cet amendement permet au maire de prendre un arrêté appelé « arrêté de précarité énergétique », créé sur le modèle de l'arrêté de péril, pour ordonner l'exécution des travaux de rénovation dans les bâtiments classés passoires énergétiques mis ou remis en location – ou dont le bail est renouvelé – à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028.

*(Les amendements identiques n°s 2947 et 4283, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Gérard Leseul, pour soutenir l'amendement n° 3100.

**M. Gérard Leseul.** Il s'agit d'étendre, dans les zones concernées, la déclaration et l'autorisation préalable de mise en location. Celles-ci prendraient désormais en compte le critère de décence. C'est un amendement de cohérence par rapport à ce qui a été dit précédemment.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Défavorable, car l'amendement est satisfait.

*(L'amendement n° 3100 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 7132 de M. Éric Woerth est défendu.

*(L'amendement n° 7132, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 5918 de M. Guy Bricout est défendu.

*(L'amendement n° 5918, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

#### Article 42 bis

*(L'article 42 bis est adopté.)*

#### Article 43

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 6136 rectifié, qui fait l'objet de deux sous-amendements, n°s 7392 et 7396.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** J'en reviens à mon triptyque information-accompagnement-financement, car cet article précise les missions du service public de la performance énergétique de l'habitat. Cela va dans le sens de nos discussions en commission spéciale et c'est, je crois, un souhait partagé sur tous les bancs que de favoriser une meilleure information pour permettre à tous les Français, où qu'ils soient sur le territoire, de bénéficier de cet accompagnement. Je vous invite donc tous à voter cet amendement qui y contribue.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Chantal Jourdan, pour soutenir le sous-amendement n° 7392.

**Mme Chantal Jourdan.** Afin de favoriser le développement de rénovations ambitieuses, ce sous-amendement précise que les rénovations encouragées par le service public de la performance énergétique de l'habitat doivent être non seulement performantes, mais aussi globales.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur général, pour soutenir le sous-amendement n° 7396.

**M. Jean-René Cazeneuve, rapporteur général de la commission spéciale.** Pour être cohérent avec la rédaction de l'article 39 ter, il est proposé de mentionner dans l'amendement les rénovations globales.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur ces sous-amendements ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** La commission est plus favorable au sous-amendement du rapporteur général, en raison d'une subtile différence rédactionnelle entre les deux.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Avis favorable à l'amendement du rapporteur et au sous-amendement de M. le rapporteur général introduisant les mots : « et les rénovations globales ».

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Chantal Jourdan.

**Mme Chantal Jourdan.** Je ne crois pas que les deux sous-amendements aient le même sens. Pour nous, il s'agit bien de préciser que les rénovations doivent être performantes et globales, et non pas, comme dans celui de M. le rapporteur général, performantes ou globales.

**M. Guillaume Garot.** Bravo !

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Pupponi.

**M. François Pupponi.** J'ai retiré des amendements à l'article 39, mais à la condition qu'on aborde à l'article 43 la question de la rénovation en termes acoustiques. Un engagement avait été pris au banc en ce sens. Or je constate qu'il n'en est rien. À l'avenir, je ne croirai plus ce qu'on me dit au banc.

**M. Dino Cinieri.** La confiance n'exclut pas le contrôle !

**M. Stéphane Peu.** Et les promesses n'engagent que ceux qui y croient !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thierry Benoit.

**M. Thierry Benoit.** Madame la ministre déléguée, je veux intervenir à propos du réseau de guichets d'accompagnement à la rénovation énergétique, évoqué à l'alinéa 6 comme étant un élément du service public de la performance énergétique de l'habitat. Il s'agit aujourd'hui de savoir comment simplifier l'accès à l'information, aux différents dispositifs et aux aides, en vue d'obtenir un véritable résultat. Car aujourd'hui, à travers le territoire national, il y a bon nombre de plateformes locales de rénovation énergétique et c'est la cacophonie. Pour parler d'une région que je connais un peu, la Bretagne, nous avons les espaces info énergie, les conseils en énergie partagée, les plateformes locales de rénovation énergétique... tout cela cofinancé à des degrés divers par l'Agence de la transition écologique (ADEME), par la région, par d'autres collectivités locales, par le dispositif des certificats d'économies d'énergie. En plus, ce système n'est pas forcément sécurisé !



Ma première question est la suivante, madame la ministre déléguée : comment comptez-vous passer de la situation cacophonique actuelle à une situation d'harmonisation du service public de la performance énergétique de l'habitat, dont la porte d'entrée serait un guichet et non plus une plateforme locale de rénovation énergétique, et dont le périmètre serait l'intercommunalité – si j'ai bien compris ?

Autre question : dès lors qu'il est proposé, si j'ai bien lu le texte, que France services assure pour partie les fonctions d'accueil ou d'installation du service public de la performance énergétique de l'habitat, comment allez-vous démêler tout cela ?

Enfin, une question reste en suspens, et j'espère que l'examen de cet article va apporter une réponse. *Quid* du financement ? Qui va financer les agents à ces nouveaux guichets ? France services, les régions, d'autres collectivités locales ? L'ADEME y apportera-t-elle son concours, et le dispositif des certificats d'économies d'énergie – si tant est que celui-ci existe encore ? Si oui, dans quelles proportions ?

Voilà les questions que soulève le début de l'examen de cet article, notamment le sous-amendement n° 7396 de M. Cazeneuve.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Je vous confirme, madame Jourdan, qu'il s'agit bien des rénovations performantes et globales. La subtilité rédactionnelle que j'évoquais résidait uniquement dans l'ajout de « et les rénovations globales » par le sous-amendement de M. le rapporteur général. Comme les deux rénovations sont distinguées dans certains alinéas, il a été décidé de faire de même ici par souci de cohérence rédactionnelle, mais je vous assure que l'objectif est exactement le même que le vôtre : viser les rénovations performantes et les rénovations globales.

Monsieur Pupponi, nous avons regardé avec Mme la ministre, pendant la suspension de séance, s'il était possible de sous-amender l'article 43 pour évoquer la performance acoustique. Il semble que ce ne soit pas possible. Néanmoins, j'ai entendu votre souhait, tout comme celui exprimé tout à l'heure par notre collègue Laurianne Rossi. Je tiens vraiment à vous le dire : je suis prêt à ce que l'on intègre cette notion d'acoustique – dont vous avez rappelé l'importance – dans l'article 43. Mme Rossi a rappelé le nombre de Français qui subissent des gênes liées au bruit ; c'est un vrai sujet. Je suis donc favorable à ce que la définition soit complétée, mais en l'état du débat, on ne peut pas le faire par un sous-amendement. Je vous propose donc de travailler ensemble à une future rédaction.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre déléguée.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Même avis que M. le rapporteur sur les deux sous-amendements et sur les notions de rénovations performantes et de rénovations globales. Concernant la performance acoustique, au-delà de la décision de recevabilité des sous-amendements qui n'appartient pas au Gouvernement, je suis vraiment prête à retravailler au cours de la navette pour que l'accompagnement porte, dans les zones où c'est pertinent, à la fois sur le volet énergétique et sur le volet acoustique.

Je vais répondre aux questions concernant le service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH), qui permet à chacun d'avoir accès à un conseil libre, neutre et

gratuit, que ce soit par téléphone, par internet ou par un accueil physique. Les points d'accès physique sont absolument nécessaires, tout ne se règle pas à travers une plateforme électronique ou par un échange téléphonique, même si cela peut être utile.

En 2015, ce service public a été confié aux régions...

**M. Thierry Benoit.** Voilà !

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** ...par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV). Depuis deux ans, nous avons réactivé cette fonction des régions en leur proposant une contractualisation avec l'État – représenté par l'ADEME – et avec les structures infra-régionales. Très souvent, il s'agit des EPCI, mais ce peut être d'autres acteurs. Dans certains cas, c'est le département qui est l'interlocuteur de proximité de la région – soit à l'échelle de tout le département, soit pour une partie de son territoire si celui-ci n'est pas entièrement couvert par des EPCI –, sans compter d'autres cas particuliers.

Les conventions, passées dans le cadre du programme de service d'accompagnement pour la rénovation énergétique (SARE) et financées par les certificats d'économies d'énergie pour quatre ans, permettent d'harmoniser « le geste métier » : quelle que soit la structure qui gère le point d'information et de conseil – la région, le département, un EPCI ou *via* un financement direct de l'ADEME –, la réponse et le service doivent être les mêmes. La prestation attendue est donc définie par un cahier des charges, et le financement est fonction de l'activité. Très concrètement, les postes des chargés de mission sont financés par des CEE pendant une durée de quatre ans. Cela porte ses fruits : il y a un an, on dénombrait 750 conseillers ; nous en avons 1 000 aujourd'hui, et j'espère bien qu'ils seront plus nombreux à l'avenir, car le réseau a besoin de se déployer.

Les plateformes d'accueil doivent encore être rapprochées des points d'accueil traditionnels de l'ANAH que constituent les points rénovation info service (PRIS). De plus, nous devons aller, à chaque fois que les collectivités en expriment le souhait, vers une coordination complète dans des maisons de l'habitat dans lesquelles la totalité des sujets liés à l'habitat seraient traités. Cela nous ramène à la discussion sur l'acoustique, pour que tous les enjeux soient bien pris en compte par un seul service public.

Toute cette organisation est en cours de déploiement : la contractualisation avec les régions est achevée, celle au niveau départemental ou des EPCI est en très bonne voie et, d'ores et déjà, le service public est en place. Enfin, l'idée est que les plateformes tiennent des permanences dans les maisons France services, avec des agents compétents et qualifiés, qui pourront éventuellement former les agents des maisons France services pour fournir des réponses de premier niveau. Les maisons France services ne doivent pas être autonomes par rapport au service public de la performance énergétique, mais bien contribuer à un maillage territorial fin.

**M. Thierry Benoit.** Merci, madame la ministre !

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Pupponi.

**M. François Pupponi.** Si vous avez parlé d'un sous-amendement que j'ai proposé, vous auriez tout de même pu m'appeler pour me demander mon avis. Ce n'est pas grave : avec l'âge, je deviens moins susceptible, et c'est tant mieux.



J'ai un peu d'expérience parlementaire, et j'ai un peu de mal à croire qu'il ne soit pas possible d'ajouter à la rédaction proposée – « encourager les rénovations performantes et les rénovations globales » – les mots : « y compris acoustiques, là où il existe un plan de gêne sonore. » On pouvait traiter la question de l'acoustique à l'article 39, mais pas à l'article 43 ? On m'avait pourtant dit qu'il fallait attendre l'article 43. Expliquez-moi. Je veux bien tout entendre, mais là... Où est le problème ?

**Mme la présidente.** Merci, monsieur Pupponi.

*(Le sous-amendement n° 7392 n'est pas adopté.)*

*(Le sous-amendement n° 7396 est adopté.)*

*(L'amendement n° 6136 rectifié, sous-amendé, est adopté ; en conséquence, les amendements n° 7004, 6250, 3775, 4285, 4286, et les amendements identiques n° 30, 339 et 4012 tombent.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 6137 rectifié de M. le rapporteur est un amendement de coordination.

*(L'amendement n° 6137 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Vincent Descoeur, pour soutenir l'amendement n° 324.

**M. Vincent Descoeur.** Il s'agit de préciser que le SPPEH doit s'articuler avec les stratégies locales, et notamment avec les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET).

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Je demanderai à M. Descoeur de retirer son amendement. Nous avons adopté en commission spéciale un amendement qui se rapprochait très fortement du sien, et le septième alinéa de l'article 43 prévoit désormais que la mise en œuvre des guichets « s'effectue en cohérence avec les orientations des plans climat-air-énergie territoriaux définis à l'article L. 229-26 du code de l'environnement ». Cette rédaction, quasi identique à celle de notre collègue, satisfait sa demande.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Même avis.

**M. Vincent Descoeur.** Quel dommage qu'on n'ait pas adopté le mien !

*(L'amendement n° 324 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marjolaine Meynier-Millefert, pour soutenir l'amendement n° 7218.

**Mme Marjolaine Meynier-Millefert.** C'est un plaisir pour moi de présenter cet amendement proposé par le groupe La République en marche. Il a pour objectif de clarifier encore un peu plus la mise en œuvre du SPPEH, qui nous a déjà beaucoup occupés en commission spéciale et qui est encore affiné ici. L'amendement prévoit l'organisation du SPPEH en un réseau de guichets – ce qui correspond à une demande forte de la Convention citoyenne pour le climat –, la possibilité pour les collectivités territoriales d'en assurer les

missions, un bilan du déploiement et de l'activité de ce service public pour en assurer le suivi, ainsi que le rôle de l'État dans l'animation nationale du réseau.

*(L'amendement n° 7218, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Les amendements identiques n° 19 de M. Vincent Descoeur et 4011 de M. Robin Reda sont défendus.

*(Les amendements identiques n° 19 et 4011, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques, n° 1083, 3988 et 4368.

La parole est à M. Dino Cinieri, pour soutenir l'amendement n° 1083.

**M. Dino Cinieri.** Le présent amendement propose l'ouverture d'un guichet FAIRE – Faciliter, accompagner et informer pour la rénovation énergétique – par les EPCI, avec au moins un conseiller pour 50 000 habitants, d'ici au 31 décembre 2022.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 3988.

**M. Stéphane Peu.** Il ne faut pas se raconter d'histoires : la rénovation des logements est, avant tout, une obligation et une ambition pour les pouvoirs publics. Il faut donc s'en donner les moyens financiers, mais aussi les moyens organisationnels. Tout le monde le reconnaîtra : les propriétaires qui veulent s'engager dans une rénovation se heurtent à des sujets très compliqués – il faut donc pouvoir les accompagner techniquement – et à un méli-mélo d'aides financières. Si on veut monter un dossier solide techniquement et utiliser tous les leviers financiers qui sont à disposition, ce n'est pas simple, c'est le moins que l'on puisse dire. Depuis 2018, le réseau FAIRE s'est bâti en constituant un début de guichet unique. Nous proposons donc de le développer, notamment à travers l'obligation pour chaque EPCI, la commune de Paris et les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, de disposer d'un agent pour 50 000 habitants. Ce ratio nous semble permettre un accompagnement adapté et une certaine centralité des points d'aide aux ménages.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 4368 de Mme Fiona Lazaar est défendu.

Quel est l'avis de la commission sur ces amendements identiques ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** J'y suis défavorable, pour la simple et bonne raison – nous avons déjà eu l'occasion d'en discuter en commission – que nous faisons le choix d'une souplesse dans la rédaction, en indiquant que le SPPEH est mis en œuvre prioritairement à l'échelle de l'EPCI. Nous considérons l'EPCI comme le bassin de vie, la première zone importante, et nous voulons donc envoyer un signal. Vous avez raison de proposer un seuil de 50 000 habitants – cela n'aurait pas de sens de fixer une obligation en deçà. Cependant, nous voulons laisser aux élus locaux la possibilité et la liberté de déterminer eux-mêmes à quel niveau ils veulent intervenir. La rédaction actuelle, avec le critère prioritaire donné aux EPCI, répond à votre souhait.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Même avis.

**M. Vincent Thiébaud.** Contre !

**Mme la présidente.** Je vais laisser le soin à M. Thiébaud de rappeler les avis, même si je dispose d'un avantage concurrentiel avec le micro. *(Sourires.)*

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 1083, 3988 et 4368 ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n<sup>os</sup> 12 et 5576, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Vincent Descoeur, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 12.

**M. Vincent Descoeur.** Comme cela vient d'être rappelé par le rapporteur, l'article 43 encourage l'intégration du SPPEH dans les maisons France services, mais sans l'imposer. Cela ne contribue pas à sa visibilité totale : je trouve regrettable que ce dispositif ne soit pas déployé et généralisé sur l'ensemble des territoires, ce qui permettrait, au niveau national, de tenir un discours très clair afin d'inviter tous ceux qui portent des projets de rénovation à pousser les portes de ces points d'accueil de premier niveau.

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 5576 de Mme Florence Lasserre est défendu.

Quel est l'avis de la commission sur ces amendements en discussion commune ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Ils sont, là encore, satisfaits. Le texte issu des travaux de la commission évoque une mise en œuvre en lien avec les maisons France services, tout simplement parce que ces dernières ne sont pas dédiées au logement, mais aux questions d'accès aux services publics par les outils numériques. Les agents des maisons France services ne sont pas forcément formés en matière de rénovation énergétique. En écrivant que le déploiement se fait en lien avec les maisons France services, nous faisons en revanche en sorte que chaque Français qui franchira le pas d'une maison France services soit guidé vers le bon interlocuteur pour entamer sa démarche de rénovation énergétique. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Défavorable.

S'agissant de l'amendement n<sup>o</sup> 12, si la mise en relation des maisons France services et des espaces de conseil sur la rénovation est assurément une bonne chose, la rendre obligatoire serait trop contraignant compte tenu du maillage territorial actuel des unes et des autres. La rédaction actuelle du texte laisse plus de souplesse.

L'amendement n<sup>o</sup> 5576 cherche pour sa part à rendre obligatoire le déploiement de guichets à l'échelle des EPCI. Or cette tâche sera assumée tantôt par les EPCI tantôt par les départements.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Vincent Descoeur.

**M. Vincent Descoeur.** On parle d'un accueil de premier niveau qui a pour but d'orienter les particuliers vers les plateformes et les structures compétentes. J'aurais souhaité – mais ce ne sera manifestement pas le cas – le voir présent dans toutes les maisons France Services. Cela aurait permis

une communication claire. Tel qu'il est rédigé, le texte ne me semble pas indiquer que cet accueil sera assuré dans toutes les maisons France Services.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Ce sera fait.

*(Les amendements n<sup>os</sup> 12 et 5576, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Les amendements n<sup>os</sup> 4287 de Mme Chantal Jourdan et 5511 de M. Xavier Roseren sont défendus.

*(Les amendements n<sup>os</sup> 4287 et 5511, repoussés par la commission et le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de sept amendements identiques, n<sup>os</sup> 10, 104, 337, 382, 3023, 4010 et 4288.

La parole est à M. Vincent Descoeur, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 10.

**M. Vincent Descoeur.** Il vise à préciser que les guichets doivent aborder la question des projets de rénovation tant des ménages que des copropriétés.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Sermier, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 104.

**M. Jean-Marie Sermier.** Nombre de logements à rénover faisant partie de copropriétés, il est important d'apporter aux copropriétaires un conseil personnalisé ; c'est ce que souligne l'amendement de Martial Saddier.

**Mme la présidente.** Les amendements n<sup>os</sup> 337 de M. Guy Bricout, 382 de Mme Valérie Beauvais, 3023 de M. Thibault Bazin, 4010 de M. Robin Reda et 4288 de Mme Chantal Jourdan sont défendus.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 10, 104, 337, 382, 3023, 4010 et 4288, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 1475 de M. Yves Hemedinger est défendu.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 1475, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Sur l'article 43, je suis saisie par le groupe La République en marche d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Je suis saisie de deux amendements, n<sup>os</sup> 5434 et 3025, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Raphaël Gérard, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 5434.

**M. Raphaël Gérard.** Il s'agit de délimiter clairement les attributions et compétences du guichet unique. Le conseil dispensé en amont de la réalisation d'une rénovation ne doit pas empiéter sur les prérogatives des professionnels de la filière. En effet, il revient exclusivement aux professionnels de la maîtrise d'œuvre du secteur marchand, qui disposent des garanties assurantielles nécessaires, de mener les études et de procéder à la prescription ainsi qu'au suivi de la maîtrise

d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. Ces opérations exigent une connaissance fine et précise du bâti ainsi que des interactions entre ses différentes composantes.

L'amendement vise à préciser que la mission d'accompagnement proposée par les guichets uniques ne doit inclure aucune prestation de conception des travaux de rénovation ni mission de maîtrise d'œuvre, seuls les professionnels répondant à la définition de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture étant compétents pour les effectuer.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 3025 de M. Thibault Bazin est défendu.

*(Les amendements n° 5434 et 3025, repoussés par la commission et le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 6140 de M. le rapporteur est un amendement de précision.

Le sous-amendement n° 7411 du Gouvernement apporte une précision supplémentaire.

*(Le sous-amendement n° 7411, accepté par la commission, est adopté.)*

*(L'amendement n° 6140, sous-amendé, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 6590 de M. Jean-Charles Colas-Roy est un amendement de précision.

*(L'amendement n° 6590, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Raphaël Gérard, pour soutenir l'amendement n° 1827.

**M. Raphaël Gérard.** Il propose que le guichet unique accompagne les propriétaires de bâtiments historiques, dont la rénovation pose des problèmes spécifiques qui ont été évoqués tout à l'heure. Le guichet doit prodiguer aux propriétaires des conseils sur les techniques à employer et les orienter vers les dispositifs de financement adéquats. Les expériences menées par l'association Sites et cités remarquables de France montrent que quand on accompagne les propriétaires des bâtiments patrimoniaux, on arrive à des résultats intéressants.

*(L'amendement n° 1827, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 5014 et 7220.

La parole est à Mme Aude Luquet, pour soutenir l'amendement n° 5014.

**Mme Aude Luquet.** L'amendement déposé par ma collègue Florence Lasserre propose que lors de la mutation d'un bien énergivore soumis à l'obligation d'audit énergétique préalable à la vente, introduite par l'article 40 du projet de loi, le notaire transmette l'audit ainsi que les coordonnées de l'acquéreur au service public, à des fins d'information et de conseil. Il s'agit ainsi de mettre à profit le moment des mutations des biens les plus énergivores pour engager des actions de sensibilisation et d'information, par le service public, auprès des acquéreurs de ces logements. Cette trans-

mission d'information se fait sous réserve de l'accord de l'acquéreur afin de respecter le droit des données personnelles.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 7220 de M. Anthony Cellier est défendu.

*(Les amendements identiques n° 5014 et 7220, acceptés par la commission et le Gouvernement, sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques, n° 6145, 6592 et 7221.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 6145.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Il vise à inscrire dans la loi l'engagement pris par le Gouvernement de reprendre les propositions d'Olivier Sichel en matière d'accompagnement, un des trois piliers pour réussir la rénovation énergétique. L'amendement, dont je ne détaillerai pas le contenu, précise les missions des accompagnateurs.

**Mme la présidente.** Les amendements n° 6592 de M. Jean-Charles Colas-Roy et 7221 de Mme Bénédicte Peyrol sont défendus.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Avis très favorable.

Je remercie Jean-Charles Colas-Roy et Bénédicte Peyrol, qui ont participé à la *task force* Sichel, ainsi que M. le rapporteur, d'avoir déposé cet amendement qui nous permettra d'avancer concrètement vers la rénovation énergétique de tous les logements. Les dispositions qu'il contient rendront l'accompagnement mieux structuré et plus ouvert, tout en distinguant ses volets technique et financier. C'est un véritable progrès.

*(Les amendements identiques n° 6145, 6592 et 7221 sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 1404 et 4497.

La parole est à Mme Émilie Chalas, pour soutenir l'amendement n° 1404.

**Mme Émilie Chalas.** Il fait directement écho au problème des particules fines qui polluent nos territoires ; notre excellent collègue Martial Saddier en a d'ailleurs déposé un identique. Nous proposons une disposition simple et modeste, qui ne mange pas de pain : compléter les missions du service public de la performance énergétique, le fameux guichet unique, par l'accompagnement à la prospection et à la sélection d'un équipement de chauffage adapté. L'idée mérite d'être défendue.

**Mme la présidente.** Sur les amendements n° 7222 et 5345, je suis saisie par le groupe La République en marche de demandes de scrutin public.

Les scrutins sont annoncés dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

L'amendement n° 4497 de M. Martial Saddier est défendu.

*(Les amendements identiques n° 1404 et 4497, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*



**Mme la présidente.** La parole est à Mme Chantal Jourdan, pour soutenir l'amendement n° 4289.

**Mme Chantal Jourdan.** Il donne au service public de la performance énergétique de l'habitat la possibilité de désigner des mandataires habilités pour l'accompagnement des propriétaires durant la phase de conception, de conduite et de livraison de leurs travaux de rénovation énergétique dans le cas des rénovations complètes et performantes – j'insiste sur ce dernier point. Il nous semble important que l'ensemble des propriétaires et locataires puissent se renseigner sur le type de travaux pouvant être effectués.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable. L'amendement est satisfait par l'amendement n° 6145 que nous avons voté. Je n'en avais pas détaillé les dispositions, mais il répond parfaitement au souhait de Mme Jourdan, que je partage.

*(L'amendement n° 4289, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 6147 de M. le rapporteur est un amendement de cohérence juridique.

*(L'amendement n° 6147, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Barbara Bessot Ballot, pour soutenir l'amendement n° 6060.

**Mme Barbara Bessot Ballot.** Il s'agit d'insérer à l'alinéa 18 de l'article 43, après le mot « chauffage », les mots « , de consommation durable et responsable ». L'amendement cherche à étoffer l'offre d'information environnementale mise à disposition du grand public par les maisons France services ; en ce sens, il complète l'article 2 du projet de loi. Puisqu'on encourage l'alimentation locale, biologique et de saison, ou encore la réparation plutôt que le remplacement de vêtements et d'objets, il faut inciter nos concitoyens à choisir des systèmes de chauffage durables.

*(L'amendement n° 6060, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 43, tel qu'il a été amendé.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	81
Nombre de suffrages exprimés .....	64
Majorité absolue .....	33
Pour l'adoption .....	64
contre .....	0

*(L'article 43, amendé, est adopté.) (Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.)*

#### Après l'article 43

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marjolaine Meynier-Millefert, pour soutenir l'amendement n° 7222 portant article additionnel après l'article 43.

**Mme Marjolaine Meynier-Millefert.** C'est un grand plaisir de vous proposer le présent amendement au nom des députés du groupe La République en marche. J'y associe en particulier Laurianne Rossi, Richard Lioger et notre rapporteur Mickaël Nogal, qui a préféré laisser la victoire au groupe plutôt que de se l'attribuer à lui seul, ce qui montre sa grandeur d'âme. *(Sourires.)* C'est le fruit d'un beau travail collectif. Nous sommes heureux que les efforts menés depuis 2015 sur le carnet d'information du logement – CIL –, de format numérique, puissent enfin aboutir. Ce n'était pas peu de peine que d'amener ce dispositif jusqu'ici.

Le CIL représente un outil important pour la rénovation puisqu'il permettra de suivre non seulement la qualité, mais également l'amélioration de la performance énergétique, dans le neuf comme dans l'existant. C'est un dispositif opérationnel qui permettra de conserver les informations utiles sur les caractéristiques du logement et sur les travaux passés, dont la connaissance est indispensable pour les inscrire dans un parcours de rénovation conduisant jusqu'à la rénovation globale – notre but partagé. Je répète, c'est un beau travail qui a été réalisé. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.)*

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Avis très favorable.

Madame Meynier-Millefert, je vous remercie pour vos mots. Nous avons mené ce combat dans le cadre de la loi ÉLAN, qui faisait elle-même suite, vous l'avez rappelé, aux avancées de la loi de 2015. C'est un beau progrès, et je suis très fier que nous en soyons à l'origine. Toutes ces dispositions vont dans le sens d'une meilleure information de tous les publics. C'est en procédant ainsi que nous arriverons à rénover tout le parc de logements et à atteindre les objectifs ambitieux que nous nous étions fixés. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.)*

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 7222.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	82
Nombre de suffrages exprimés .....	73
Majorité absolue .....	37
Pour l'adoption .....	70
contre .....	3

*(L'amendement n° 7222 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Valérie Gomez-Bassac, pour soutenir l'amendement n° 5714.

**Mme Valérie Gomez-Bassac.** Le code de la construction prévoit une obligation de ravalement obligatoire des immeubles tous les dix ans. L'application est néanmoins inégale selon les territoires. À Paris, l'obligation est d'application directe. Sur le reste du territoire, c'est un arrêté préfectoral qui fixe une liste des communes où s'impose cette obligation d'entretien. En pratique, les périmètres de ravalement obligatoires garantissent la réalisation de travaux de rénovation énergétique des bâtiments.



Cet amendement vise donc à permettre à tous les maires d'instituer des périmètres de ravalement obligatoires sur le territoire de leur commune, sans arrêté préfectoral préalable. Il permet également de préserver pour Paris, ainsi que pour une liste de communes fixée par arrêté préfectoral sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux, une obligation de ravalement tous les dix ans. Le ravalement d'une façade induisant des coûts majeurs, cette régularité tous les dix ans ne peut en effet se comprendre qu'au regard d'un environnement ou d'un patrimoine architectural particuliers.

Il s'agit de donner aux communes une nouvelle compétence « directe », un nouvel outil pour agir sur l'entretien du patrimoine situé sur leur territoire, et par là même sur la rénovation de ce patrimoine.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Même avis, tout en signalant que nous avons un problème de codification que nous souhaiterons rectifier dans la navette.

*(L'amendement n° 5714 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre déléguée, pour soutenir l'amendement n° 5345.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** C'est l'un des derniers amendements issus de la mission Sichel, qui devait travailler à la fois sur la programmation, ce qui a donné lieu à un amendement commun du rapporteur et du Gouvernement, sur l'accompagnement, à propos duquel vous venez de voter un autre amendement, et sur le financement du reste à charge, en particulier pour les ménages modestes. Le présent amendement le rend possible en permettant au fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) de garantir des prêts destinés à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements, prêts qui sont remboursables à la mutation des biens avec une garantie de l'État. C'est donc le dernier élément qui permettrait concrètement d'améliorer l'accompagnement et le financement.

**M. Pierre Cordier.** Personne ne comprend rien !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Favorable.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sylvia Pinel.

**Mme Sylvia Pinel.** Notre groupe soutient cet amendement intéressant, qui me semble par ailleurs cohérent avec ce que j'ai dit tout au long de cette soirée sur l'accompagnement et le reste à charge. Je vous poserai cependant une question, madame la ministre déléguée. Dans le rapport Sichel, il était prévu que des avances avant travaux soient versées par l'ANAH. Votre amendement englobe-t-il ce dispositif d'avances, ou bien procéderez-vous par voie réglementaire ?

**Mme la présidente.** La parole est à M. Vincent Descoeur.

**M. Vincent Descoeur.** Soyons clairs : il s'agit d'un dispositif qui existait et pour lequel le succès n'a pas été au rendez-vous.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Tout à fait !

**M. Vincent Descoeur.** Il est donc proposé de garantir ce prêt mieux que par le passé. La question qui reste posée porte sur l'efficacité de cette disposition préconisée par la mission Sichel : il faudrait une clause de rendez-vous pour en mesurer l'effet incitatif. S'il s'avère que cela n'a guère plus de succès que sous la forme précédente, il faudra être capable de proposer autre chose. Le sujet est celui de l'accompagnement et j'aurais aimé que nous puissions évoquer des éco-prêts à taux zéro sur la durée, avec des mensualités couvertes par les économies d'énergie – nous aurions proposé là des outils qui auraient vraiment incité les propriétaires à engager des travaux.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre déléguée.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Les avances de l'ANAH sont déjà possibles dans le mécanisme MaPrimeRénov', madame Pinel. Mais avec ce dispositif et l'accompagnement intégré, l'accompagnateur pourra proposer une avance intégrale du coût des travaux, y compris du reste à charge, qui est lui-même refinancé par ce dispositif bancaire. Nous aurons donc bien atteint l'objectif que les ménages les plus modestes n'aient pas à avancer les montants.

Vous l'avez dit, monsieur Descoeur, ce mécanisme créé il y a quelques années n'avait pas vraiment trouvé son public. Les différences par rapport à la situation précédente sont au nombre de deux. La première, c'est que l'État s'engage avec une garantie publique, par le biais du fonds que j'ai cité. La seconde, c'est que cette proposition fait suite à un travail approfondi avec les banques, qui, sur la base de cette garantie, s'engagent à distribuer ce type d'outil financier beaucoup plus que jusqu'à présent. Nous envisageons, Bruno Le Maire et moi-même, de réunir tous les partenaires bancaires dans peu de temps afin de rendre ce mécanisme opérationnel.

Il faudra, vous avez raison, surveiller la réalité de l'utilisation de ce financement du reste à charge, mais je crois que nous avons là un mécanisme plus opérationnel que dans sa version précédente.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Le sujet intéresse à juste titre. C'est le troisième volet du triptyque auquel je tiens tant : information, accompagnement, financement. Il faut que nous puissions évoquer lors du prochain projet de loi de finances un élargissement de la palette d'outils que nous mettons à disposition pour accélérer la rénovation énergétique. Le prêt avance mutation – je ne suis pas sûr que cette dénomination un peu technique soit la meilleure – tel qu'il est prévu est très intéressant à plusieurs titres, d'abord parce qu'il s'adresse aux ménages modestes, sujet sur lequel il nous faut être très vigilants. Comme l'écrit Olivier Sichel dans son rapport, la grande majorité des propriétaires de passoires énergétiques ont plus de 60 ans, et c'est aussi une réponse pour solvabiliser des ménages qui ont plus difficilement accès aux prêts bancaires. J'y suis donc très favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 5345.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	77
Nombre de suffrages exprimés .....	71
Majorité absolue .....	36
Pour l'adoption .....	70
contre .....	1

*(L'amendement n° 5345 est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 456 de Mme Valérie Beauvais est défendu.

*(L'amendement n° 456, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.) (Applaudissements sur les bancs du groupe LR et sur plusieurs bancs du groupe LaREM.)*

**M. Maxime Minot.** Dommage que la buvette soit fermée !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Castellani, pour soutenir l'amendement n° 119.

**M. Michel Castellani.** Cet amendement de mon collègue François-Michel Lambert prévoit que « L'Agence nationale de l'habitat octroie les aides destinées aux ménages dont les ressources sont inférieures à un seuil fixé par décret avant la réalisation des travaux de rénovation énergétique. » Il s'agit d'accroître la capacité des ménages modestes à engager des travaux de rénovation énergétique.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Demande de retrait ou avis défavorable. Mme la ministre a clarifié tout à l'heure la question des avances sur travaux proposées par l'ANAH : cela se fait au cas par cas.

*(L'amendement n° 1119, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 184 et 6473.

La parole est à M. Vincent Descoeur, pour soutenir l'amendement n° 184.

**M. Vincent Descoeur.** On estime à plus de 3,5 millions le nombre de ménages touchés par la précarité énergétique, c'est-à-dire qui consacrent plus de 10 % de leurs revenus aux dépenses d'énergie dans leur logement. Ils bénéficient d'un chèque énergie qui est une solution de court terme ne modifiant pas leur situation en profondeur. L'administration fiscale établit une liste de ces bénéficiaires. L'amendement vise à partager cette liste avec le ministère en charge du logement, afin d'identifier ces personnes et de les inviter à entamer le parcours de rénovation énergétique le plus adapté à leur situation.

**M. Maxime Minot.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marjolaine Meynier-Millefert, pour soutenir l'amendement n° 6473.

**Mme Marjolaine Meynier-Millefert.** Cet amendement vise à partager la liste des bénéficiaires de chèques énergie avec les départements afin que ceux-ci, qui ont en charge la lutte contre la précarité énergétique, puissent mieux identifier les ménages concernés.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Mickaël Nogal, rapporteur.** Défavorable, car ces amendements sont satisfaits.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** Même avis. Le ministère dispose déjà de ce fichier, ce qui permet d'écrire au début de chaque campagne une lettre à tous les bénéficiaires appelant leur attention sur l'existence d'aides à la rénovation au-delà du chèque énergie.

*(Les amendements identiques n° 184 et 6473 ne sont pas adoptés.)*

**M. Vincent Descoeur.** Ils se sont donné bonne conscience avec l'adoption d'un seul amendement !

**Mme la présidente.** La suite de la discussion est renvoyée à une prochaine séance.

2

## ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

**Mme la présidente.** Prochaine séance, demain, à quinze heures :

Questions au Gouvernement ;

Déclaration du Gouvernement relative à l'organisation des prochaines élections départementales et régionales, suivie d'un débat et d'un vote.

La séance est levée.

*(La séance est levée à minuit.)*

*Le Directeur*

SERGE EZDRA