

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 novembre 2023

REMÉDIER À LA CRISE DU LOGEMENT (1793) - (N° 1929)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 1

présenté par

M. Falcon, M. Allisio, Mme Auzanot, M. Ballard, M. Barthès, M. Baubry, M. Beurain, M. Bentz, M. Berteloot, M. Bilde, M. Blairy, Mme Blanc, M. Boccaletti, Mme Bordes, M. Bovet, M. Buisson, M. Cabrolhier, M. Catteau, M. Chenu, M. Chudeau, Mme Colombier, Mme Cousin, Mme Da Conceicao Carvalho, M. de Fournas, M. de Lépinau, M. Dessigny, Mme Diaz, Mme Dogor-Such, M. Dragon, Mme Engrand, M. François, M. Frappé, Mme Galzy, M. Gilletti, M. Gillet, M. Girard, M. Gonzalez, Mme Florence Goulet, Mme Grangier, M. Grenon, M. Guiniot, M. Guitton, Mme Hamelet, M. Houssin, M. Jacobelli, Mme Jaouen, M. Jolly, Mme Laporte, Mme Lavalette, Mme Le Pen, Mme Lechanteux, Mme Lelouis, Mme Levavasseur, Mme Loir, M. Lopez-Liguori, Mme Lorho, M. Lottiaux, M. Loubet, M. Marchio, Mme Martinez, Mme Alexandra Masson, M. Bryan Masson, M. Mauvieux, M. Meizonnet, Mme Menache, M. Meurin, M. Muller, Mme Mélin, M. Ménagé, M. Odoul, Mme Mathilde Paris, Mme Parmentier, M. Pfeffer, Mme Pollet, M. Rambaud, Mme Ranc, M. Rancoule, Mme Robert-Dehault, Mme Roullaud, Mme Sabatini, M. Sabatou, M. Salmon, M. Schreck, M. Taché de la Pagerie, M. Jean-Philippe Tanguy, M. Taverne, M. Tivoli et M. Villedieu

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 4, insérer l'article suivant:**

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au 3° de l'article L. 126-23, la référence : « L. 126-26 » est remplacée par la référence : « L. 126-31 » ;

2° L'article L. 126-28 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cas des logements qui ont une consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an, le diagnostic de performance énergétique mentionné au premier alinéa du présent article comprend également un audit énergétique.

« L'audit énergétique présente notamment des propositions de travaux dont l'une au moins permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique du bâtiment et une autre au moins permet d'atteindre un niveau de consommation en énergie primaire inférieur à 331 kilowattheures par mètre carré et par an. Il mentionne à titre indicatif l'impact théorique des travaux proposés sur la

facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et mentionne l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

« Le contenu de l'audit énergétique est défini par arrêté du ministre chargé de la construction. »

3° L'article L. 126-28-1 est abrogé ;

4° L'article L. 126-29 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cas des logements qui ont une consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an, le diagnostic de performance énergétique mentionné au premier alinéa du présent article comprend également un audit énergétique.

« L'audit énergétique présente notamment des propositions de travaux dont l'une au moins permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique du bâtiment et une autre au moins permet d'atteindre un niveau de consommation en énergie primaire inférieur à 331 kilowattheures par mètre carré et par an. Il mentionne à titre indicatif l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et mentionne l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

« Le contenu de l'audit énergétique est défini par arrêté du ministre chargé de la construction. »

5° L'article L. 126-31 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 126-31.* – Un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

« Les bâtiments d'habitation collectifs en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001, sont exemptés de la disposition du premier alinéa. Ils font l'objet d'un audit énergétique. »

6° Le premier alinéa de l'article L. 134-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Est aussi mentionné le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic. » ;

7° L'article L. 134-3 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cas des logements qui ont une consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an, le diagnostic de performance énergétique mentionné au premier alinéa du présent article comprend également un audit énergétique.

« L'audit énergétique présente notamment des propositions de travaux dont l'une au moins permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique du bâtiment et une autre au moins permet d'atteindre un niveau de consommation en énergie primaire inférieur à 331 kilowattheures par mètre carré et par an. Il mentionne à titre indicatif l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et mentionne l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

« Le contenu de l'audit énergétique est défini par arrêté. » ;

8° L'article L. 134-4-3 est ainsi rétabli :

« *Art. L. 134-4-3.* – En cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique et, pour les biens immobiliers à usage d'habitation et à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique sont mentionnés dans les annonces relatives à la vente ou à la location, y compris celles diffusées sur une plateforme numérique, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État.

« Tout manquement par un professionnel à l'obligation d'information mentionnée au présent article est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation. » ;

9° À la fin de l'article L. 153-1, les mots : « , qui fait l'objet d'exigences spécifiques par typologie de bâtiment » sont supprimés ;

10° À la fin de l'article L. 153-3, les mots : « doivent, si nécessaire, s'accompagner de travaux complémentaires permettant de garantir un renouvellement suffisant mais maîtrisé de l'air » sont supprimés ;

11° À l'article L. 153-5, les mots : « entrant en vigueur au plus tard le 1^{er} janvier 2025 » sont supprimés ;

12° La seconde phrase du premier alinéa du III de l'article L. 173-2 est supprimée ;

13° Le I de l'article L. 271-4 est ainsi modifié :

a) Au 6°, les mots : « et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 » sont remplacés par les mots : « prévu à l'article L. 126-26 » ;

b) Après le mot : « publique », la fin du 8° est supprimée ;

c) Le 11° est abrogé ;

d) Le dernier alinéa est supprimé ;

14° Le 4° de l'article L. 731-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'audit énergétique prévu au même article L. 126-31 satisfait cette obligation. »

II. – Le premier alinéa de l'article 24-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

« Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du code de la construction et

de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 126-31 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique. »

III. – Le dernier alinéa de l'article 17 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat est supprimé.

IV. – L'article 158 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est abrogé.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cette proposition de loi apporte des mesures d'urgence pour remédier à la crise du logement. Dans cette perspective, il est indispensable d'établir un cadre juridique stable aux propriétaires ou aux futurs acquéreurs.

La loi « Climat et Résilience » impose un « audit énergétique » au vendeur d'un logement présentant un Diagnostic de Performance Énergétique présentant une note classée F ou G. Ce rapport préconise les travaux à exécuter pour relever la notation du DPE, dont le coût reste à la charge du vendeur.

Cet amendement vise à mettre fin à l'obligation de réaliser un audit énergétique, qui représente une charge financière supplémentaire pour le vendeur et participe à la dépréciation du bien concerné. Il supprime l'article 158 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets.

Il est nécessaire de fluidifier le marché de la transaction immobilière et de la location, en mettant fin à cette nouvelle complexité normative et réglementaire imposée par la loi Climat et Résilience. L'établissement d'un DPE lors de la vente du logement informe au préalable l'acquéreur sur les caractéristiques d'isolation et apparaît suffisant.