



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

construction

Question écrite n° 17387

Texte de la question

M. Jacques Cresta interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la couverture du défaut de performance énergétique dans le cadre des réglementations thermiques. Cette question complexe d'un point de vue juridique, et dont les enjeux économiques sont évidents, inquiète l'ensemble des acteurs concernés, tant les constructeurs que les assureurs, concernant la prise en charge de ce nouveau risque. Les professionnels débattent sur la question du défaut de performance énergétique et son intégration dans la garantie décennale. Les assureurs considèrent que cette prise en charge par la garantie décennale romprait l'équilibre de la loi Spinetta de 1978. Ils préconisent la mise en place d'une garantie spécifique, s'apparentant à un contrat classique d'assurance de responsabilité civile. Le risque est que les futurs acquéreurs de ces biens ne soient pas suffisamment couverts en cas de performance énergétique insuffisante de leur logement et que le juge en cas de litige le considère ainsi comme impropre à sa destination. Ce risque est traditionnellement couvert par le biais de la garantie décennale. Il souhaiterait savoir si une réflexion est menée par le Gouvernement afin de pouvoir sécuriser le futur acheteur sur la qualité énergétique du bâti.

Texte de la réponse

Le secteur du bâtiment se situe au cœur de la stratégie du Gouvernement pour relever le défi de la transition énergétique. Le bâtiment représente en effet 44 % de la consommation d'énergie en France et près de 25 % des émissions de gaz à effet de serre. La politique gouvernementale pour le secteur du bâtiment se positionne ainsi dans la stratégie nationale de développement durable par sa dimension environnementale, économique et sociale, en visant une réduction de la facture énergétique notamment pour les foyers les plus modestes. La réglementation fixe des objectifs de performance à atteindre notamment sur le plan thermique. Cette performance est calculée sur la base de scénarios théoriques d'usage qui constituent une référence standard et dont les conditions d'exploitation réelle peuvent s'écarter selon la composition du foyer habitant le logement ou ses usages. Le maître d'ouvrage fournit ainsi une attestation de prise en compte de la réglementation thermique à la réception des travaux sur la base de ces scénarios théoriques d'usage et des équipements et matériaux effectivement utilisés. Le ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité a été informé par les professionnels de la construction et de l'assurance du risque d'un recours abusif à la garantie décennale en cas de défaut de performance énergétique du bâtiment à l'usage. Des travaux d'analyse juridique ont été menés avec les acteurs de la construction et les associations de consommateurs depuis quelques mois, dans le but de développer une approche partagée des risques juridiques potentiellement encourus et des solutions pragmatiques à déployer pour concilier la préservation des équilibres de la garantie décennale et l'émergence de nouvelles exigences essentielles pour le logement performant. Ce travail collectif a abouti à l'adoption d'un article dans le cadre du projet de loi sur la transition énergétique pour la croissance verte (article 8 bis A) modifiant le code de la construction et de l'habitation comme suit : Après l'article L. 111-13 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 111-13-1 ainsi rédigé : « Art. L. 111-13-1. En matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article L. 111-13, ne peut être retenue qu'en cas de dommages résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en oeuvre de

l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant ». Le lien entre le défaut de performance énergétique et la garantie décennale a ainsi été encadré avec une approche proportionnée de la nature du dommage, tenant compte de la diversité des acteurs intervenant dans l'acte de construire et dans le souci équilibré de la responsabilisation de l'utilisateur du logement face à une surconsommation énergétique exorbitante.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Cresta](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17387

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [5 février 2013](#), page 1224

Réponse publiée au JO le : [15 septembre 2015](#), page 7033