



N° 2596

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 2 mai 2024.

## PROPOSITION DE LOI

*relative aux conditions de réalisation des travaux de rénovation énergétique des logements,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Guillaume VUILLETET, M. Sylvain MAILLARD, M. Damien ABAD, Mme Caroline ABADIE, M. Damien ADAM, M. Éric ALAUZET, M. David AMIEL, M. Pieyre-Alexandre ANGLADE, M. Jean-Philippe ARDOUIN, M. Antoine ARMAND, M. Quentin BATAILLON, M. Clément BEAUNE, M. Olivier BECHT, M. Belkhir BELHADDAD, M. Mounir BELHAMITI, Mme Fanta BERETE, M. Denis BERNAERT, M. Benoît BORDAT, Mme Élisabeth BORNE, M. Éric BOTHOREL, M. Florent BOUDIÉ, Mme Chantal BOULOUX, Mme Pascale BOYER, Mme Yaël BRAUN-PIVET, Mme Maud BREGEON, M. Anthony BROSSE, Mme Anne BRUGNERA, Mme Danielle BRULEBOIS, M. Stéphane BUCHOU, Mme Françoise BUFFET, Mme Céline CALVEZ, Mme Eléonore CAROIT, M. Lionel CAUSSE, M. Pierre CAZENEUVE, M. Jean-René CAZENEUVE, Mme Émilie CHANDLER, M. Yannick CHENEVARD, Mme Mireille CLAPOT, Mme Fabienne COLBOC, Mme Claire COLOMB-PITOLLAT, M. François CORMIER-BOULIGEON, Mme Bérangère COUILLARD, Mme Laurence CRISTOL, M. Dominique DA SILVA, Mme Christine DECODTS, Mme Julie DELPECH, M. Frédéric DESCROZAILLE, M. Benjamin DIRX,

Mme Ingrid DORDAIN, Mme Nicole DUBRÉ-CHIRAT, M. Philippe DUNOYER, Mme Stella DUPONT, M. Olivier DUSSOPT, M. Philippe EMMANUEL, Mme Sophie ERRANTE, M. Philippe FAIT, M. Marc FERRACCI, M. Jean-Marie FIÉVET, M. Philippe FREI, M. Jean-Luc FUGIT, M. Thomas GASSILLOU, Mme Anne GENETET, M. Raphaël GÉRARD, M. Hadrien GHOMI, M. Éric GIRARDIN, M. Joël GIRAUD, Mme Olga GIVERNET, M. Guillaume GOUFFIER VALENTE, M. Jean-Carles GRELIER, Mme Claire GUICHARD, M. Benjamin HADDAD, Mme Nadia HAI, M. Yannick HAURY, M. Alexandre HOLROYD, M. Sacha HOULIÉ, M. Éric HUSSON, Mme Monique IBORRA, M. Alexis IZARD, M. Jean-Michel JACQUES, Mme Caroline JANVIER, Mme Brigitte KLINKERT, M. Daniel LABARONNE, M. Emmanuel LACRESSE, Mme Amélia LAKRAFI, Mme Virginie LANLO, M. Michel LAUZZANA, M. Pascal LAVERGNE, Mme Sandrine LE FEUR, M. Didier LE GAC, M. Gilles LE GENDRE, Mme Constance LE GRIP, Mme Annaïg LE MEUR, Mme Christine LE NABOUR, Mme Nicole LE PEIH, M. Fabrice LE VIGOUREUX, M. Vincent LEDOUX, M. Mathieu LEFÈVRE, Mme Patricia LEMOINE, Mme Brigitte LISO, M. Jean-François LOVISOLO, Mme Laurence MAILLART-MÉHAIGNERIE, Mme Jacqueline MAQUET, M. Bastien MARCHIVE, M. Louis MARGUERITTE, M. Christophe MARION, Mme Sandra MARSAUD, Mme Alexandra MARTIN (GIRONDE), M. Didier MARTIN, M. Denis MASSÉGLIA, M. Stéphane MAZARS, Mme Graziella MELCHIOR, M. Ludovic MENDES, Mme Lysiane MÉTAYER, M. Nicolas METZDORF, Mme Marjolaine MEYNIER-MILLEFERT, M. Paul MIDY, Mme Laure MILLER, Mme Véronique DE MONTCHALIN, M. Benoit MOURNET, M. Karl OLIVE, M. Nicolas PACQUOT, Mme Sophie PANONACLE, Mme Astrid PANOSYAN-BOUVET, M. Didier PARAKIAN, M. Didier PARIS, Mme Charlotte PARMENTIER-LECOCQ, M. Emmanuel PELLERIN, M. Patrice PERROT, Mme Anne-Laurence PETEL, Mme Michèle PEYRON, Mme Béatrice PIRON, M. Jean-Pierre PONT, M. Éric POUILLIAT, Mme Natalia POUZYREFF, M. Rémy REBEYROTTE, M. Robin REDA, Mme Cécile RILHAC, Mme Véronique RIOTTON, Mme Stéphanie RIST, Mme Marie-Pierre RIXAIN, M. Charles RODWELL, M. Xavier ROSEREN, M. Jean-François ROUSSET, M. Lionel ROYER-PERREAUT, M. Thomas RUDIGOZ, Mme Laetitia SAINT-PAUL, M. Mikaele SEO, M. Charles SITZENSTUHL, M. Philippe SOREZ, M. Bertrand SORRE, Mme Violette SPILLEBOUT, M. Bruno STUDER, Mme Liliana TANGUY, Mme Sarah TANZILLI, M. Jean TERLIER, Mme Huguette TIEGNA, M. Stéphane TRAVERT, M. David VALENCE, M. Olivier VÉLAN, Mme Annie VIDAL, M. Patrick VIGNAL, Mme Corinne VIGNON, M. Stéphane VOJETTA, M. Lionel VUIBERT, M. Christopher WEISSBERG, M. Éric WOERTH, Mme Caroline YADAN, M. Jean-Marc ZULESI,

députés et députées.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La rénovation énergétique des logements constitue un axe prioritaire de l'action portée par cette majorité depuis la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, dite « énergie-climat ». La dynamique de rénovation des logements a été significativement renforcée par les dispositions votées dans le cadre de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « climat et résilience ». La présente loi entend apporter des précisions favorables à la réalisation intelligente des objectifs et des moyens pour accompagner les entreprises dans la réalisation des travaux.

Dans ce cadre et pour permettre au mieux aux copropriétés de s'adapter aux obligations de décence qui découlent de l'application des obligations législatives, l'**article 1<sup>er</sup>** prévoit des aménagements lorsque les travaux nécessaires pour répondre aux obligations de décence énergétique portent sur les parties communes d'un immeuble en copropriété et que ces travaux nécessitent un vote de l'assemblée générale des copropriétaires, à la fois pour éviter des investissements inutiles pour le bailleur sur les parties privatives de son lot et pour qu'il ne soit pas pénalisé alors que la réalisation des travaux est conditionnée à une décision relevant du syndicat de copropriétaires.

L'article permet également de préciser à quel moment de la relation contractuelle s'appliquent les obligations de décence énergétique issues de la loi climat et résilience. Ces obligations ne s'appliquent pas aux baux d'habitation en cours, mais seulement aux nouveaux contrats, aux contrats renouvelés et aux reconductions tacites à compter de la date d'entrée en vigueur des niveaux de performance énergétique minimaux. Cette précision permet de clarifier les obligations du bailleur.

D'autre part, l'article contient plusieurs dispositions destinées à sécuriser juridiquement les bailleurs qui prennent des mesures pour mettre en conformité leurs logements aux obligations de performance énergétique issues de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021.

Il prévoit le cas de figure dans lequel le bailleur prend des mesures pour effectuer les travaux de mise en conformité de son logement aux critères de décence mentionnés à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, mais ne parvient pas à mener à bien ces travaux, le locataire faisant obstacle à leur réalisation. Dans ce cas, le locataire ne pourra pas se

prévaloir de la possibilité de saisir le juge aux fins d'engager la responsabilité de son bailleur.

L'**article 2** limite la sous-traitance à deux rangs pour les chantiers aidés et interdit la sous-traitance à des entreprises qui ont obtenu le label reconnu garant de l'environnement (RGE) de la part d'entreprises qui n'ont pas obtenu ce label.

L'**article 3** propose d'expérimenter le recours aux groupements momentanés d'entreprises dans les marchés privés.

En l'état, la loi permet de proposer des groupements momentanés d'entreprises avec ou sans solidarité. Dans la grande majorité des cas, les groupements se fond avec solidarité pour des contrats passés avec des personnes morales comme des personnes physiques.

L'article proposé permet d'expérimenter, pendant une durée de deux ans, le fait que par défaut le groupement est sans solidarité, auquel cas c'est au client de s'y opposer et de demander la solidarité. La solidarité peut en effet constituer un frein important au développement des groupements momentanés d'entreprises, que cet article permettrait d'expérimenter un moyen de lever.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

- ① La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction résultant 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 ainsi modifiée :
- ② 1° Le dixième alinéa de l'article 6 est ainsi rédigé :
- ③ « Les niveaux de performance mentionnés au présent article sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter des dates d'entrée en vigueur de ces obligations. » ;
- ④ 2° Après la première phrase du *e* de l'article 7, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Le locataire ne peut se prévaloir d'un manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent s'il fait obstacle à l'exécution de travaux tendant à sa mise en conformité. » ;
- ⑤ 3° Le 1° de l'article 20-1 est ainsi rédigé :
- ⑥ « 1° Le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et le copropriétaire concerné démontre que :
- ⑦ « *a*) Malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs, l'assemblée générale des copropriétaires décide de refuser de procéder à ces travaux, alors qu'ils sont seuls susceptibles de permettre la mise en conformité des parties privatives aux exigences susmentionnées ;
- ⑧ « *b*) L'assemblée générale des copropriétaires a décidé de procéder à des travaux de nature à permettre la mise en conformité des parties privatives aux exigences susmentionnées, à moins que cette décision n'ait pas été exécutée dans un délai raisonnable ; » ;
- ⑨ 4° L'article 41-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑩ « Par dérogation au premier alinéa, lorsque le locataire saisit le juge pour demander la mise en conformité du logement aux exigences de niveaux de performance fixées à l'article 6, les dispositions de l'article 20-1 s'appliquent aux contrats de location conclus, renouvelés ou

tacitement reconduits postérieurement aux dates d'entrée en vigueur mentionnées à l'article 6. »

## Article 2

- ① Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 200 *quater* est ainsi modifié :
- ③ a) Le *b* du 1 *ter* est complété par les mots : « et dans la limite d'une sous-traitance ne pouvant excéder deux rangs. » ;
- ④ b) À la fin du 2, les mots : « de l'entreprise sous-traitante lorsque les travaux sont réalisés dans les conditions du *b* du même 1 *ter* » sont remplacés par les mots : « , lorsque les travaux sont réalisés dans les conditions du *b* du même 1 *ter*, de l'entreprise qui réalise la facturation et de l'entreprise sous-traitante. » ;
- ⑤ 2° À la deuxième phrase de l'avant-dernier alinéa du 2 du I de l'article 244 *quater* U, après le mot : « entreprise », sont insérés les mots : « qui réalise la facturation et, dans le cadre d'un contrat de sous-traitance régi par la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, de l'entreprise sous-traitante, dans la limite d'une sous-traitance ne pouvant excéder deux rangs ».

## Article 3

- ① À titre expérimental et pour une durée de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, les marchés privés de bâtiment portant sur des travaux et prestations de service réalisés en cotraitance dont le montant n'excède pas 100 000 euros hors taxes comportent la mention de l'absence de solidarité juridique des cotraitants envers le maître d'ouvrage, sauf si ce dernier s'y oppose.
- ② Le Gouvernement remet au Parlement un rapport dressant le bilan de l'expérimentation trois mois avant son terme, notamment en ce qui concerne son impact sur l'augmentation éventuelle du recours aux groupements momentanés d'entreprises pour réaliser des travaux, et sur ses conséquences pour le client.