

# Sylviane Noël souhaite une révision de la loi sur la rénovation énergétique des logements

En ce mois d'avril, la sénatrice Sylviane Noël est revenue sur les deux propositions de loi dont elle est rapporteure au Sénat et qui concernent la rénovation énergétique des logements. Elle a proposé des amendements.

## HAUTE-SAVOIE

Voilà un an, la sénatrice Sylviane Noël avait été mentionnée par le Sénat pour proposer une loi sur Airbnb, quelques mois plus tard, la Commission des affaires économiques du Sénat lui à nouveau confié deux propositions de loi qui concernent « la décence énergétique des logements. »

### La loi Climat et résilience demande de la « souplesse »

Elle rappelle que la loi Climat et résilience « impose une interdiction progressive de la location des passoires thermiques. Pour les logements la loi s'applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Suivront les logements classés F au 1<sup>er</sup> janvier 2028 et ceux classés E à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034 (...) Selon les estimations de l'Etat, avec cette loi, ce sont 250 000 logements qui pourraient sortir du parc locatif cette année, c'est autant que toutes les mises en chantier en 2024 en France. C'est énorme », remarque-t-elle. Elle démontre que cette loi Climat et résilience pose donc plusieurs problèmes. « Les difficultés sur le terrain s'amplifient, avec des propriétaires qui se retrouvent sans solution. » Elle prend l'exemple d'un propriétaire d'une copropriété qui a fait tous les travaux qu'il pouvait faire au niveau de son logement, mais quand il s'agit de changer la chaudière ou de faire l'isolation par l'extérieur, il a besoin de l'accord de la copropriété. « Si la copro refuse, on fait quoi ?, questionne la sénatrice. On laisse ces propriétaires sans solution ? » Hors de

question pour Sylviane Noël, elle préfère débloquer la situation avec « souplesse », d'où cette première loi qui vise à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements, étendue à tous types de logements. Dans un premier temps, elle a fait inscrire dans la loi que ces



La sénatrice Sylviane Noël nommée rapporteure de deux propositions de loi sur la décence énergétique des logements.

contraintes ne s'appliquent qu'aux baux conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et à ceux qui arrivent à renouvellement à cette date. « Dans la loi, est également inscrite la levée d'interdiction de mise en location pour le bailleur s'il a réalisé tous les travaux techniquement et juridiquement possibles », indique-t-elle. Cette

loi apporte également une sécurité juridique au propriétaire au cas où un locataire demanderait une réduction de loyer dans le cas où les travaux ne sont pas faits. « On inscrit dans la loi que cette réduction doit être proportionnée au préjudice subi et surtout que la décence énergétique ne peut être attribuée au lo-

cataire si ce dernier fait obstacle aux travaux. »

### Elle va encore plus loin

« J'ai souhaité aller plus loin à travers cette loi, démontre la sénatrice, en ajoutant des contraintes patrimoniales, architecturales et aussi dans l'hypothèse où le coût des travaux est trop important par rap-

port au coût du logement. » Son amendement permet également d'inclure les logements individuels, avec un délai d'adaptation de trois ans (cinq ans en copropriété) du moment que les travaux commencent, ou encore de rendre opposable le DPE (diagnostic de performance énergétique)

collectif si la classe énergétique satisfait les obligations de décence. « Si votre logement est classé G, mais vous êtes dans un immeuble dont le DPE est classé en C ou en D, alors vous pouvez vous prévaloir de ce DPE plus favorable pour dire que mon logement

STÉPHANE GROSJEAN

## Une prise en considération des spécificités du bâti ancien

Dans sa proposition de loi, elle demande au gouvernement une réforme du DPE en prenant en compte le confort d'été, ainsi qu'envisager une réforme du coefficient de conversion énergétique, notamment pour les logements chauffés à l'électricité. Son amendement supprime également la réduction de loyer si le propriétaire a réalisé tous

les travaux exigés par le juge mais que la performance énergétique reste au-dessus de « G+ ».

### « Ne pas sacrifier notre patrimoine architectural »

La deuxième proposition de loi vise à adapter les règles de décence énergétiques aux spécificités du bâti ancien. La

sénatrice considère que le bâti ancien (les constructions d'avant 1948) représente 7 millions de logements, dont 2/3 classés E, F ou G. Ce qui l'a fait réagir : « L'urgence de la rénovation ne doit pas sacrifier notre patrimoine architectural. » L'objectif de la loi vise donc à concilier performance énergétique et préservation patrimoniale. Son texte propose

une meilleure prise en compte des spécificités du bâti ancien dans les objectifs nationaux de rénovation et une adaptation du DPE et de l'audit énergétique pour ces bâtiments. Ses amendements permettent, par exemple, de privilégier la rénovation des matériaux plutôt que leur remplacement obligatoire.



Pour une adaptation des règles de décence énergétiques aux spécificités du bâti ancien. Photo d'archives