

Loi "transition énergétique" : le Sénat précise les obligations de rénovation et revient sur l'isolation par l'extérieur imposée



Rénovation des tours de logements Aunis et Navarre à Rennes - Jacques GEFFLOT, Marc VITEL arch. (Source Archicontemporaine.org)

Après son adoption en première lecture par l'Assemblée nationale en octobre 2014, le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte vient d'être examiné par le Sénat en 1ère lecture en février 2015. Le vote solennel du Sénat est prévu pour le 3 mars.

Le gouvernement ayant engagé la procédure accélérée, la commission mixte paritaire (composée de 7 sénateurs et de 7 députés) devra ensuite trouver une version commune. En cas d'échec, c'est l'assemblée nationale qui aura le dernier mot.

De nombreuses modifications ont été apportées au texte qui avait été voté le 14 octobre par les députés, notamment dans le volet consacré au bâtiment (le titre II).

Des obligations de rénovation précisées par le Sénat

- L'objectif de rénover énergétiquement 500 000 logements par an à compter de 2017, dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes, est précisé : cette rénovation doit permettre une baisse de 15 % de la précarité énergétique d'ici 2020 (article 3 AA).

- La rénovation énergétique de tous les logements locatifs du parc privé dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an devra être faite avant 2020 et non plus avant 2030. Il est par ailleurs désormais précisé que cette rénovation doit viser une performance de 150 kilowattheures par mètre carré et par an si le calcul économique le permet (article 3 B)

- Les bâtiments privés résidentiels existants devront également faire l'objet d'une rénovation énergétique. Elle devra être faite à l'occasion d'un changement de propriétaire (succession ou vente), selon le niveau de performance énergétique du bâtiment et, sous réserve de la mise à disposition des outils financiers adéquats. Le calendrier progressif d'application de cette obligation est étalé de 2030 jusqu'en 2050 et sera fixé par décret (article 3 C nouveau).

- Les logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans par un organisme d'HLM qui seront vendus à leurs locataires devront désormais « répondre aux normes "bâtiment basse consommation" ou assimilées, sauf dérogation accordée pour une réhabilitation permettant d'atteindre la classe énergétique C » (article 4 quater nouveau).

La dérogation est accordée par le préfet du département après avis conforme du maire de la commune concernée et du président de l'EPCI ayant la gestion déléguée des aides à la pierre. En cas d'impossibilité technique, une dérogation totale peut également être accordée. La dérogation doit être motivée et transmise à l'acquéreur du logement en précisant les travaux qu'il faudrait réaliser pour atteindre les normes "bâtiment basse consommation" ou assimilées ainsi que leurs coûts.

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments en cas de travaux de ravalement, de toiture ou d'aménagement de nouvelles pièces redéfinie par le Sénat

L'article 5 du projet de loi modifie l'article L.110-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour définir le principe selon lequel « Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés doivent permettre d'atteindre, en une fois ou en plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale » et pour notamment imposer lors de travaux de rénovation énergétique l'obligation d'isoler le bâtiment ou sa toiture.

Dans le texte issu du vote de l'Assemblée nationale, cet article imposait, lors de travaux de ravalement, un procédé constructif unique, l'isolation par l'extérieur de bâtiments.

Le CNOA opposé à ces dispositions demandait de remplacer les solutions techniques par des objectifs à atteindre, ce qui permettra en plus d'appuyer le rôle de conseil de l'architecte et de la maîtrise d'œuvre.

Le Sénat, considérant que plusieurs personnes auditionnées ont critiqué le fait que la loi impose de recourir à une isolation extérieure lors de

travaux de ravalement importants ainsi que les modalités de dérogation, a proposé les modifications suivantes :

- Il faudra tenir compte « des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant » pour tous les travaux de rénovation énergétique
- C'est la notion de « travaux d'isolation effectués lors de travaux de ravalement importants » qui figure désormais dans l'article L.110-10 du CCH, ce libellé étant suffisamment large pour permettre tout procédé constructif adapté.

Le Sénat a relevé que les propriétaires doivent avoir le choix dans les moyens mis en œuvre pour rénover énergétiquement leur logement et a ainsi souhaité ne pas pénaliser certaines filières ou certains artisans qui proposent des modalités de rénovation énergétique du bâtiment différentes de l'isolation par l'extérieur.

L'obligation lors de travaux de rénovation importants d'isoler le bâtiment ou la toiture comporte des exceptions et notamment lorsqu'il existe une « disproportion manifeste » sera précisée par décret.

Il pourrait y avoir une disproportion manifeste entre les avantages et les inconvénients de cette isolation, de nature technique, économique ou architecturale.

Le rapport de monsieur Ladislas Poniatowski, Sénateur, fait au nom de la commission des affaires économiques, indique que la notion de « disproportion manifeste » sera précisée par décret.

Il pourrait y avoir une disproportion manifeste :

- d'ordre économique, si les économies d'énergie sont insuffisantes au regard du surcoût résultant de l'isolation
- d'ordre technique, si un bâtiment est déjà isolé ou si l'isolation est trop complexe à mettre en œuvre en raison de la spécificité d'une façade (loggia, encorbellement, etc.) ;
- d'ordre architecturale, si le bâtiment présente une valeur patrimoniale (bâtiments haussmanniens, maisons à colombages, etc...).

Les possibilités de dérogation aux règles d'urbanisme permettant de favoriser l'isolation des bâtiments existants encadrée par le Sénat

Pour favoriser l'isolation par l'extérieur des bâtiments, le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale prévoyait une dérogation automatique aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans les documents d'urbanisme.

Le CNOA s'est opposé à ces dispositions.

Le Sénat les a significativement modifiées. Partant du constat que le dispositif de dérogation automatique assorti d'exceptions était particulièrement complexe et avait suscité de nombreuses réactions de la part des professionnels, le Sénat a retenu un autre principe : celui de la dérogation motivée et a donc validé la création d'un nouvel article L.123-5-2 dans le code de l'urbanisme.

Ce nouvel article L.123-5-2 prévoit que l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) peut par décision motivée déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions contenues dans les documents d'urbanisme afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Cette décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Il n'est pas possible d'accorder de dérogation pour les édifices ou parties d'édifices construits en matériaux traditionnels.

Un décret fixera les limites des dérogations autorisées.

L'encadrement de la cotraitance est généralisé

Le Sénat a modifié l'article 5 ter du projet de loi pour élargir l'encadrement de la cotraitance à tous les intervenants (règles générales) alors que dans la version issue de l'Assemblée nationale, ces dispositions ne s'appliquaient qu'aux coopératives de bâtiment.

Le nouvel article L.111-3-4 du CCH a pour objet de préciser le contenu obligatoire des marchés privés de bâtiment en cas de cotraitance, lorsque le montant du marché est inférieur à 100 000 euros HT.

Les marchés privés de bâtiment portant sur des travaux et prestations de service réalisés en cotraitance comportent, à peine de nullité, les mentions suivantes :

- 1° L'identité du maître d'ouvrage ainsi que celle des cotraitants devant exécuter les travaux ou prestations de service
- 2° La nature et le prix des travaux ou prestations de service devant être réalisés par chaque cotraitant de façon détaillée
- « 3° La mention expresse de l'existence ou non de la solidarité juridique des cotraitants envers le maître d'ouvrage
- « 4° Le nom et la mission du mandataire commun des cotraitants. Cette mission, qui consiste notamment à transmettre des informations et documents ainsi qu'à coordonner les cotraitants sur le chantier, ne peut être étendue à des missions de conception et de direction de chantier assimilables à une activité de maîtrise d'œuvre.

L'absence d'une ces mentions obligatoires rend le contrat nul.