



...la proposition de loi

VISANT À ADAPTER LES ENJEUX DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE AUX SPÉCIFICITÉS DU BÂTI ANCIEN



[Michaël Weber](#) et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain ont déposé, en octobre 2024, une **proposition de loi visant à adapter les enjeux de la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien**.

Dans la continuité des travaux menés dès l'été 2023 par la commission de la culture et par la commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique, la commission est

sensible à une meilleure prise en compte des spécificités du bâti ancien dans la rénovation énergétique des logements.

Elle a donc souhaité **conforter les apports de la proposition de loi** en matière de prise en compte du confort d'été et d'hiver et des spécificités constructives des logements anciens ainsi que de renforcement des exigences de compétences à l'égard des professionnels, sans pour autant créer de systèmes à deux vitesses qui serait **source de complexités et de coûts supplémentaires, préjudiciables à l'atteinte de nos objectifs** de rénovation énergétique.

Réunie le 12 mars 2025, la commission a **adopté la proposition de loi ainsi modifiée par cinq amendements de réécriture de la rapporteure**, déposés à l'identiques par l'auteur de la proposition de loi.

1. LE CONSTAT : DES SPÉCIFICITÉS DU BÂTI ANCIEN INSUFFISAMMENT INTÉGRÉES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

A. DES OBJECTIFS AMBITIEUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE APPLICABLES AU BÂTI ANCIEN...

Sur les 37 millions de logements que compte la France, plus de 7 millions sont des **passoires énergétiques**, classées F ou G au titre du DPE. Si on leur ajoute les logements « E », qui seront interdits à la location en 2034, ce nombre atteint 15 millions. Parmi eux, **la moitié sont des logements anciens**.



Part de logements classés « E »,
« F » ou « G » dans le parc total



Nombre de logements anciens
construits avant 1948



Part des logements anciens
classés passoires énergétiques

Ce « mur de rénovations énergétiques » à réaliser justifie des **objectifs ambitieux de travaux** : en 2024, l'Agence nationale de l'habitat a financé la rénovation de 340 000 logements et le Gouvernement a fixé un objectif de 900 000 logements par an à rénover en 2030.

B. ...QUI TIENNENT INSUFFISAMMENT COMPTE DE SES SPÉCIFICITÉS CONSTRUCTIVES



Le bâti ancien se distingue par des techniques et des matériaux de construction **traditionnels** (brique, tuffeau, pisé, pierre calcaire, granite, pan de bois-torchis, terre crue) qui les dotent d'une **forte inertie thermique** ou de **capacités hygroscopiques** dont ne dispose pas le bâti moderne dont les maçonneries sont prévues pour être étanches avec une inertie faible.



Ces spécificités permettent de limiter les variations de température et de réguler l'humidité : en ce sens, elles participent au confort d'été. En outre, ces matériaux présentent un **impact environnemental faible** et une **empreinte carbone** déjà amortie : près de 90 % des bâtiments anciens ont été construits avec des matériaux biosourcés.

L'application de travaux de rénovation pensés pour le bâti moderne sur ces structures traditionnelles peut être extrêmement dommageable : pourrissement des structures internes, développement de condensation ou de moisissures. Dès l'été 2023, le rapport de la sénatrice du Haut-Rhin Sabine Drexler sur **le patrimoine et la transition écologique** alertait sur les **conséquences néfastes** des rénovations énergétiques inadaptées au bâti ancien :



des conséquences esthétiques et visuelles en raison d'isolations extérieures qui nuisent à l'harmonie d'une façade ;



des conséquences culturelles et patrimoniales liées à l'effacement progressif de ces bâtis anciens qui incarnent pourtant l'identité de certains territoires ;



des conséquences économiques et financières en raison d'un mauvais emploi des deniers publics.

C. DES AVANCÉES RÉCENTES QUI RESTENT INSUFFISANTES



Certes, le cadre juridique défini par la loi Climat et résilience de 2021 concernant les obligations de rénovation énergétique des logements prévoit des exceptions à l'atteinte des objectifs de rénovation énergétique performante en raison de **contraintes patrimoniales et architecturales**. Néanmoins, ces exceptions concernent les logements **protégés au titre du code du patrimoine ou au titre du plan local d'urbanisme**. Or, beaucoup de bâtiments

d'intérêt patrimonial et culturel, construits avec des matériaux traditionnels, comme les **maisons à colombages**, ne sont protégés ni au titre de l'un ni au titre de l'autre.

En 2021, la fiabilisation du diagnostic de performance énergétique (DPE) par le biais d'une **réforme de son mode de calcul** a permis de mieux prendre en compte certaines spécificités du bâti ancien : une **modulation** a par exemple été introduite pour tenir compte de **l'inertie des parois anciennes**. Néanmoins, le ministère de la culture n'a pas été associé à cette réforme du mode de calcul et à l'établissement de la méthode dite « 3-CL ».



Malgré une réforme en juillet 2024 de la certification des diagnostiqueurs qui a renforcé les exigences en la matière, le **niveau toujours insuffisant de connaissances** du bâti ancien est parfois source de recommandations de travaux erronées. Aucune certification concernant le bâti ancien d'intérêt patrimonial n'est obligatoire.

2. LE TEXTE INITIAL : CONSACRER LES SPÉCIFICITÉS DU BÂTI ANCIEN DANS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Le texte déposé par Michaël Weber vise à consacrer les spécificités du bâti ancien dans la rénovation énergétique des logements et notamment à :



définir au niveau législatif le **bâti ancien** ;



définir dans la loi les **matériaux biosourcés et géosourcés** qui le composent ;



prévoir des **dérogations aux règles du DPE** et aux obligations de performance énergétique pour le bâti ancien ;



transformer l'audit énergétique réglementaire, obligatoire lors de la vente d'un logement en monopropriété classé « passoire énergétique » en un **audit énergétique et patrimonial** ;



majorer les aides financières à la rénovation énergétique lorsque les travaux financent une rénovation énergétique respectueuse du bâti ancien ou l'acquisition et la pose de matériaux biosourcés.

3. LES APPORTS DE LA COMMISSION : PRÉSERVER LE BÂTI ANCIEN SANS CRÉER DE CONTRAINTES FINANCIÈRES ET NORMATIVES

A. CONFORTER LA PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU BÂTI ANCIEN EN LES INTÉGRANT AU RÉGIME EXISTANT

1. Éviter d'alourdir la réglementation pour des bâtiments anciens qui représentent un tiers du parc de logements

La commission a souhaité **préserver l'inscription dans la loi du bâti ancien**, sans pour autant mentionner une liste limitative de matériaux le composant, estimant que ces précisions techniques avaient plutôt leur place au niveau réglementaire. Elle a retenu une définition proche de celle utilisée par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) : *un bâtiment construit avant 1948 selon des techniques et des matériaux traditionnels*.

Dans un souci de **simplification et de stabilité normative**, la commission a également souhaité **éviter la création d'un système à deux vitesses** avec un DPE spécifique au bâti ancien, estimant que l'unicité du DPE était gage de confiance, de comparabilité et de lisibilité de la réglementation et qu'il avait fait l'objet de deux réformes d'ampleur dans les cinq dernières années.

Ce même souci de simplification l'a également conduite à ne pas endosser la création d'un **audit énergétique et patrimonial** obligatoire lors de la vente de tous les logements anciens : la part très importante de logements concernés (un tiers du parc) et le surcoût non négligeable lié à cet audit « augmenté » représentent selon elle des contraintes financières et réglementaires excessives à l'égard des propriétaires, alors même que les logements concernés sont loin de tous présenter des qualités patrimoniales avérées.

2. Prendre en compte les spécificités du bâti ancien dans le système actuel

La commission a renforcé la prise en compte des spécificités du bâti ancien dans le système existant :

- ✓ elle a conservé l'introduction de la notion de **confort intérieur d'été et d'hiver** au sein de la définition de la rénovation énergétique performante ;
- ✓ elle a souhaité encourager les solutions de travaux respectueuses du bâti ancien et notamment des menuiseries extérieures, en prévoyant que soit étudié **non pas leur remplacement, mais leur traitement** ;
- ✓ elle a précisé dans la loi que le DPE prend en compte **les spécificités thermiques** du bâtiment ancien, par le biais d'adaptations devant être précisées par voie réglementaire, et que les recommandations de travaux qu'il formule tiennent compte des qualités patrimoniales du bâtiment ainsi que de ses spécificités constructives ;
- ✓ considérant qu'aucune certification « Bâti ancien » n'existe actuellement, elle a renforcé les **exigences de formation** à l'égard des auditeurs des bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial.

B. ENGAGER UNE RÉFLEXION AUTOUR DU SOUTIEN FINANCIER À LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN

La commission est favorable à **un ciblage et un dimensionnement** des aides au plus près des besoins. Or le surcoût de la rénovation énergétique d'un logement ancien (coûts d'ingénierie, faible disponibilité des artisans spécialisés, retard accumulé d'entretien des bâtiments...) n'a pas été précisément évalué. La commission est également **sensible au contexte budgétaire** particulièrement tendu, qui n'est pas propice à une majoration de Ma Prime Rénov' : ses crédits ont été réduits d'un milliard d'euros en 2025 par rapport à 2024.



La commission a donc privilégié **l'engagement d'une réflexion sur les modalités les plus pertinentes de soutien à la rénovation énergétique du bâti ancien**, en demandant au Gouvernement de remettre au Parlement un rapport évaluant les pistes d'évolutions des critères et des caractéristiques de Ma Prime Rénov' et des Certificats d'économie d'énergie (CEE), éventuellement en vue de leur harmonisation et du couplage des aides, dans la continuité des recommandations de la commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique de juin 2023.

POUR EN SAVOIR +

- **Rapport** d'information au nom de la commission de la culture, de l'éducation et de la communication sur la patrimoine et la transition écologique par Mme Sabine Drexler, déposé le 28 juin 2023
- **Rapport** de la commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique, déposé le 29 juin 2023



Dominique Estrosi Sassone

Présidente

Sénateur
des Alpes-Maritimes
(Les Républicains)



Sylviane Noël

Rapporteure

Sénatrice de la
Haute-Savoie
(Les Républicains)

[Commission des affaires économiques](#)

Téléphone : 01.42.34.23.20

Consulter le dossier législatif :

