

Rénovation énergétique des bâtiments : des précisions concernant les dérogations



© 2022 Les Echos Publishing

Afin d'améliorer le parc immobilier français, le gouvernement s'est donné notamment pour objectif de lutter contre les passoires thermiques. Ainsi, la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021 impose aux propriétaires, pour pouvoir continuer à louer certains logements, de réaliser des travaux de rénovation énergétique afin d'obtenir une étiquette du DPE plus vertueuse. Une rénovation énergétique qui doit, selon cette loi, être performante. Ce critère étant exigé pour pouvoir bénéficier de certaines aides.

À noter : une rénovation énergétique est considérée comme performante lorsqu'elle permet d'atteindre les classes A et B au DPE. En outre, la rénovation doit étudier 6 postes de travaux : l'isolation des murs, des planchers bas et de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Toutefois, conscients que certains bâtiments ne pourront pas satisfaire à ces exigences, les pouvoirs publics ont accordé un certain nombre d'exceptions. Ainsi, une rénovation énergétique pourra être considérée comme performante :

- pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts

manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B. À condition toutefois que la rénovation permette de gagner au moins 2 classes au DPE ;

- pour les bâtiments de classe F ou G avant travaux, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les 6 postes de travaux précités ont été étudiés.

À ce titre, un décret vient de préciser les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant la première exception. Ainsi, les bâtiments concernés sont ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour notamment :

- les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du Code du patrimoine ;
- un immeuble ou un ensemble architectural ayant reçu le label « architecture contemporaine remarquable » ;
- les sites inscrits ou classés mentionnés au titre du Code de l'environnement.

En outre, le décret prévoit que cette exception bénéficie aux bâtiments pour lesquels des travaux de rénovation performante :

- excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;
- feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Ce risque est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;
- ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à

l'aspect des façades et à leur implantation.

[Décret n° 2022-510 du 8 avril 2022, JO du 9](#)

© 2022 Les Echos Publishing