

ARTICLE DSM – AVOCATS À LA COUR

POINT SUR LE FUTUR RÉGIME D'AIDES POUR L'ASSAINISSEMENT ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS FONCTIONNELS

Le projet de loi 8597, déposé le 30 juillet 2025, dessine un régime d'aides pour accélérer l'assainissement énergétique des bâtiments non résidentiels, dits fonctionnels, avant l'entrée en vigueur des minima européens en 2030 prévus par la directive (UE) 2024/1275, qui imposeront, dès 2030, d'être plus performants que les 16 % de bâtiments les moins performants et, dès 2033, plus performants que les 26 % les moins performants, sur la base du parc au 1^{er} janvier 2020. Mais son effectivité dépendra d'ajustements dans le texte, d'une meilleure couverture des cas de location et d'une enveloppe budgétaire à la hauteur de l'ampleur des travaux attendus d'ici 2030-2033.

Le texte couvre les entreprises, mais aussi certaines personnes physiques propriétaires de bâtiments fonctionnels, à l'exclusion des bâtiments d'habitation et des parties résidentielles de bâtiments mixtes. Les travaux doivent améliorer la classe énergétique attestée par un CPE et atteindre, a minima, la classe E si le bâtiment est aujourd'hui en-dessous de E, ou la classe D et un gain d'au moins une classe si le bâtiment est déjà en classe E ou mieux. Un seuil d'investissement minimal de 25 000 euros HT est requis.

Sont éligibles les mesures d'enveloppe thermique, l'installation de VMC avec récupération de chaleur, l'installation de pompes à chaleur, les composants périphériques nécessaires, ainsi que la réalisation du CPE et, le cas échéant, d'une étude de faisabilité ou d'un conseil en énergie. L'aide prend la forme d'une subvention en capital ; l'intensité maximale est de 50 % pour les micro et petites entreprises (et personnes physiques), 40 % pour les moyennes entreprises, et 30 % pour les grandes entreprises. Le montant brut ne peut pas dépasser 300 000 euros par bénéficiaire sur trois exercices.

Les demandes se font via une plateforme sécurisée de l'État avant le début des travaux. Les études préparatoires et le CPE ex-ante peuvent être réalisés avant la demande. Le Ministre accuse réception sous 15 jours et statue dans un délai de 3 mois après la remise d'un dossier complet, prorogeable de 3 mois en cas de complexité, avec application du principe « silence vaut accord ». Les demandes doivent être introduites pour le 31 décembre 2029 et les projets achevés pour le 31 décembre 2033. Le versement intervient après achèvement (avec possibilité d'acomptes), sur présentation du CPE as built.

L'enveloppe pluriannuelle atteint 36,5 millions d'euros sur 2026-2029, avec une montée en charge progressive : 2,5 M€ en 2026, 6 M€ en 2027, 12 M€ en 2028 et 16 M€ en 2029.

Le Conseil d'État émet une opposition formelle sur le texte et demande aux auteurs d'y insérer une définition du bâtiment fonctionnel, relevant l'inconstitutionnalité du renvoi à une norme réglementaire inférieure pour ce qui est un élément essentiel. Il relève aussi l'ambiguïté du périmètre des bénéficiaires et invite le législateur soit à opter pour un dispositif limité aux seules entreprises, soit à instaurer un dispositif également applicable aux personnes physiques non-entreprises en créant un régime spécifique autonome applicable à ces dernières. Il invite à clarifier également l'articulation entre le régime « de minimis » et un éventuel recours au règlement européen d'exemption par catégorie.

La Chambre de Commerce salue l'approche volontaire, mais pointe l'exclusion de facto des locataires non-propriétaires et des petits projets de moins de 25 000 euros.

La Chambre des Métiers approuve l'architecture d'ensemble et recommande d'augmenter le budget et d'intégrer le dispositif au futur régime d'aides environnementales fondé sur le règlement européen n° 651/2014.

Me Mario Di Stefano, avocat à la cour