

N° 328
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2024-2025

Enregistré à la Présidence du Sénat le 11 février 2025

PROPOSITION DE LOI

(procédure accélérée)

visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements
et à sécuriser leur application en copropriété,

PRÉSENTÉE

Par Mme Amel GACQUERRE,
Sénatrice

(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Depuis le 1^{er} janvier 2025, une nouvelle étape d'application du calendrier de décence énergétique est devenue effective. En application de la loi du 22 août 2021 dite « Climat et résilience », cette étape porte interdiction de location des passoires thermiques dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) possède la note G. Cette interdiction se déclinera ensuite pour les logements classés F en 2028 et E en 2034.

Or, en amont de ce jalon, de nombreuses interrogations ont été soulevées quant aux modalités d'entrée en vigueur de cette interdiction, avec la crainte d'une sortie sèche de 600 000 logements locatifs (sur un total de 2 millions de logements classés G en France).

La présente proposition de loi n'entend pas reporter de telles obligations mais compléter et clarifier leur application afin de préserver les droits des locataires et des propriétaires bailleurs tout en contribuant aux objectifs nationaux de rénovation du bâti.

En effet, le droit existant manque de clarté à plusieurs égards, ce qui pourrait aboutir à un nombre élevé de contentieux, voire au retrait du marché de nombreux logements.

Le droit actuel reste également muet pour les logements situés en copropriété (environ 250 000), pour lesquels le respect des niveaux de performance énergétiques attendus peut être subordonné à la réalisation de travaux dans les parties communes. Ce constat avait déjà été réalisé en 2023 par la commission d'enquête sénatoriale relative à l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique, qui formulait des propositions afin d'inciter les copropriétaires à se mobiliser collectivement. En 2024, une seconde commission d'enquête sénatoriale relative à la paupérisation des copropriétés immobilières, constatant qu'un tiers d'entre elles sont qualifiées de passoires thermiques, portait des propositions afin d'améliorer leur fonctionnement et d'amplifier leurs rénovations.

Par ailleurs, le droit actuel ne précise pas la temporalité d'application de ces obligations dans les relations entre locataires et propriétaires.

Ainsi, **l'article 1^{er}** de cette proposition de loi clarifie les obligations de mise en conformité énergétique des logements mis en location et les conditions dans lesquelles le respect de ces obligations sont satisfaites.

Premièrement, il précise qu'après l'entrée en vigueur de l'obligation de décence énergétique, cette obligation ne porte que sur les contrats nouvellement conclus. Pour les contrats en cours, l'interdiction s'appliquerait au terme de la tacite reconduction ou du renouvellement du bail.

Deuxièmement, l'article 1^{er} exclut le propriétaire bailleur de l'interdiction de mise en location s'il a réalisé tous les travaux de rénovation techniquement et juridiquement possibles. Il doit pouvoir l'attester.

Troisièmement, dans le cadre des copropriétés, l'obligation de décence énergétique est suspendue en cas de refus de travaux par l'assemblée générale ou le temps de la réalisation des travaux lorsque le syndic de copropriété a signé un contrat de maîtrise d'œuvre. Cette dernière condition est étendue aux monopropriétés.

Enfin, dans le cadre de la relation entre locataire et propriétaire, l'article 1^{er} précise certaines situations spécifiques afin d'apporter davantage de sécurité juridique. D'une part, il renforce les droits des locataires en précisant que la minoration de loyer applicable avant l'exécution des travaux de rénovation doit être proportionnée au préjudice subi. D'autre part, il sécurise le propriétaire si le locataire fait obstacle à la mise en conformité du bien locatif. Dans ce cas, le locataire ne pourra se prévaloir de la possibilité de saisir le juge aux fins d'engager la responsabilité de son bailleur.

L'article 2 complète la démarche en demandant un rapport sur l'opportunité de modifier la méthode de calcul du DPE – qui ne tient actuellement compte que du coût financier lié au chauffage – pour y intégrer la notion de « confort d'été ».

Proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété

Article 1^{er}

- ① I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 6 est ainsi modifié :
- ③ a) La seconde phrase du premier alinéa est supprimée ;
- ④ b) Le dixième alinéa est remplacé par six alinéas ainsi rédigés :
- ⑤ « L'obligation de décence énergétique définie au premier alinéa du présent article est réputée satisfaite quand :
- ⑥ « – le logement a atteint le niveau de performance exigible à la date à laquelle le contrat de location a été conclu, renouvelé ou tacitement reconduit ;
- ⑦ « – les travaux devant permettre d'atteindre le niveau de performance requis s'étant révélés impossibles pour des raisons techniques attestées par un homme de l'art ou ayant été refusés par une décision administrative ou par une décision du syndicat des copropriétaires, le propriétaire peut démontrer qu'il a réalisé tous les travaux de mise en conformité et d'amélioration énergétique possibles au regard de ces contraintes ;
- ⑧ « – le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété et le syndicat des copropriétaires a conclu un contrat de maîtrise d'œuvre reposant sur un audit énergétique et portant sur un projet de rénovation de nature à permettre le respect du niveau de performance exigible dans les conditions prévues au onzième alinéa, sous réserve que la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires ait fixé un délai raisonnable pour leur réalisation qui ne peut excéder un délai de cinq ans.
- ⑨ « – le logement est situé dans un immeuble relevant du statut du la monopropriété et le propriétaire a signé un contrat de maîtrise d'œuvre portant sur un projet de rénovation permettant d'atteindre le niveau de performance de logement décent, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ; il est alors considéré comme décent pendant toute la durée d'exécution des travaux.

- ⑩ « Le locataire ne peut se prévaloir d'un manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un logement respectant les conditions de décence énergétique précitées s'il fait obstacle à l'exécution de travaux permettant le respect de cette obligation, en violation de ses obligations prévues au e de l'article 7. » ;
- ⑪ 2° Les trois derniers alinéas de l'article 20-1 sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑫ « Quand le juge prononce, en application du troisième alinéa du présent article, une réduction de loyer jusqu'à l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité énergétique du logement, la réduction de loyer tient compte de la diligence du bailleur et n'excède pas le préjudice subi par le locataire du fait de la moindre performance de son logement. Cette réduction de loyer prend effet à compter de la date à laquelle les travaux ordonnés par le juge ont été demandés au propriétaire par le locataire.
- ⑬ « La réduction de loyer prend fin au terme des travaux de rénovation énergétique, à moins que la consommation énergétique du logement, estimée dans le document mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, demeure supérieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface de référence et par an. »
- ⑭ II. – Le présent article s'applique aux baux conclus à compter du 1^{er} janvier 2025.

Article 2

Dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'opportunité de proposer une révision du calcul du diagnostic de performance énergétique pour y inclure la notion de confort d'été.