

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

19 novembre 2024

---

PRÉVENIR LES LITIGES RELATIFS AUX OBLIGATIONS DE DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE  
ET SÉCURISER LEUR APPLICATION EN COPROPRIÉTÉ - (N° 546)

Rejeté

**AMENDEMENT**

N ° CE3

présenté par

M. Bazin, M. Dive et M. Rolland

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE PREMIER, insérer l'article suivant:**

Le dixième alinéa de l'article 6 de 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, tel qu'il résulte du II de l'article 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, est complété par la phrase suivante : « Par exception, si le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété qui a adopté un plan pluriannuel de travaux prévu à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis 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 considéré comme décent, pendant toute la durée d'exécution du plan pluriannuel de travaux. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent amendement vise à répondre aux exigences de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, qui a prévu que les logements classés E, F et G seront progressivement considérés comme indécents à partir du 1er janvier 2025.

En effet, dans ce contexte, de lourds et coûteux travaux devront être réalisés dans un calendrier contraint. Or, nombre de ces logements sont situés en copropriété, et donc tributaires de travaux collectifs. On estime ainsi que près de 40 % des passoires du parc locatif privé sont situées dans des immeubles régis par la copropriété.

En l'état actuel du droit, les copropriétés ont la possibilité d'adopter un « plan pluriannuel de travaux » (PPT), actualisé tous les dix ans, qui prévoit notamment la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé, de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de GES.

Si l'adoption d'un PPT n'est pas obligatoire, il n'en demeure pas moins un instrument utile de programmation des travaux permettant aux copropriétés de provisionner les coûts de ces travaux. C'est ainsi un moyen d'étaler le coût des travaux pour les copropriétaires et d'éviter une surcharge de commandes concomitantes pour les entreprises de la filière.

L'objet de cet amendement est de prévoir que l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux permettant des économies d'énergie d'une performance suffisante, entraîne la suspension de l'indécence énergétique d'un logement individuel situé dans l'immeuble pendant la durée du PPT (10 ans). Ainsi serait suspendue l'interdiction de location à l'échelle du logement individuel, tout en garantissant le lancement d'un plan de travaux ambitieux, aisément contrôlable via le DPE collectif de l'immeuble.

Les copropriétaires seraient donc incités à enclencher un vaste plan de rénovation de leur immeuble. Une telle mesure permettrait de faciliter la solidarité au sein des immeubles et le vote de travaux collectifs. Au reste, il faut rappeler que dans les immeubles, les travaux collectifs sont à la fois plus efficaces sur le plan énergétique et moins coûteux sur le plan financier que la somme de travaux qui pourraient être effectués au niveau individuel.