

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 novembre 2024

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

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE41

présenté par
M. Alfandari, M. Jolivet, M. Lam, M. Benoit et M. Albertini

ARTICLE PREMIER

Après l'alinéa 1, insérer les dix alinéas suivants :

« Les alinéas 3 à 9 de l'article 6 sont remplacés par neuf alinéas ainsi rédigés :

« Le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

« 1° A compter du 1^{er} janvier 2029, entre la classe A et la classe F ;

« 2° A compter du 1^{er} janvier 2032, entre la classe A et la classe E ;

« 3° A compter du 1^{er} janvier 2038, entre la classe A et la classe D.

« En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens du même article L. 173-1-1 :

« a) A compter du 1^{er} janvier 2032, entre la classe A et la classe F ;

« b) A compter du 1^{er} janvier 2035, entre la classe A et la classe E.

»Les niveaux de performance mentionnés au présent article sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter des dates d'entrée en vigueur de ces obligations.

« À compter du 1^{er} janvier 2029, le locataire occupant un logement dont le niveau de performance ne satisfait pas au critère de décence tel que compris au troisième alinéa peut demander une révision de son loyer au propriétaire à due proportion du surcoût induit par la précarité énergétique dudit logement. Le propriétaire se doit d'accepter cette demande. Le fait que le logement ne satisfasse pas au critère de décence tel que compris au troisième alinéa précité n'emporte pas d'autre conséquence ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi Climat-Résilience prévoit que les logements qualifiés de passoires thermiques soient interdits à la mise en location, compte tenu des coûts élevés de chauffage induits pour le locataire, du poids sur notre balance commerciale de l'importation des énergies fossiles, et des fortes pertes énergétiques et émissions de gaz à effet de serre induites par la combustion de celles-ci pour nous chauffer, dans un contexte où la France entend respecter ses engagements en matière de lutte contre le changement climatique.

L'interdiction de mise en location des logements classés G dès 2025, prise avec les bonnes intentions précitées, risque néanmoins, en l'état, de réduire le nombre de logements mis à disposition des locataires et avoir un impact social.

Nonobstant cette réserve, une sortie pure et simple du calendrier n'est pas souhaitable et ne fait que retarder la structuration d'une filière de la rénovation énergétique avec de nombreux emplois à la clé pour les artisans.

Cela aurait également des impacts sociaux pour les locataires, qui plus est dans le contexte actuel de prix de l'énergie élevés. Selon le Ministère du Logement, un logement classé « G+ » de 100 m² induit des dépenses de chauffage annuelles de plus de 4 300 € quand il est chauffé au gaz, et de plus de 3 700 € quand il est chauffé à l'électricité (et cela représente plus de 5 100 et 4 500 € en incluant toutes les autres dépenses énergétiques du logement). Cette situation est loin d'être tenable dans un contexte où nous savons que les prix de l'énergie risquent de progresser encore en tendance dans les décennies à venir.

Comme c'est le cas avec la plupart des problématiques associées à la transition écologique, le coût économique de l'inaction, c'est-à-dire de l'absence de rénovation, excèdera à long terme, et de loin, le coût de l'action et des nécessaires travaux qui feront baisser les factures des ménages.

Le groupe Horizons et Indépendants reste donc attaché au principe de disposer d'un élément de contrainte visant les propriétaires de logements mis en location, afin d'accélérer les travaux de rénovation thermique, au-delà des incitations et des subventions existantes. Cela était apparu nécessaire aux yeux du législateur lors de l'examen de la loi Climat-Résilience, dans la mesure où le propriétaire de logements mis en location n'est souvent pas impacté par les dépenses énergétiques, et qu'il n'a donc que peu d'intérêt direct à engager des travaux dans le contexte actuel de tension sur le marché locatif.

Pour autant, le groupe Horizons et Indépendants soutient un assouplissement de la loi, et en particulier du calendrier de mise en application de ces interdictions de mise en location, compte tenu du contexte particulièrement contraint sur le marché locatif, impacté depuis la loi Climat-Résilience par le contexte d'inflation, qui implique une hausse des taux d'emprunt à laquelle se conjugue une hausse des coûts de construction, en lien avec les tensions d'approvisionnement sur les matières premières.

En atteste le rapport d'information du Sénat sur la crise du logement, présenté en avril 2023, dans une démarche transpartisane et partagé par Viviane Estrosi Sassone (LR), Viviane Artigalas (PS) et Amel Gacquerre (Union Centriste), qui indique que « le calendrier ne peut pas être tenu et fait peser un risque important de sortie du marché d'environ 18 % des logements locatifs ».

C'est pourquoi le groupe Horizons et Indépendants soutient avec le présent amendement un décalage du calendrier d'obligation de mise en conformité des logements pour le respect du diagnostic de performance énergétique.

Le présent amendement permet ainsi de garder sur le marché les logements non conformes au lettrage énergétique, dits « non-décents », en permettant au locataire, une fois l'échéance légale passée, de demander une révision de loyer au propriétaire qui n'a pas réalisé les travaux nécessaires, afin de ne pas être impacté par le surcoût induit par la précarité énergétique du logement.

Également, notre groupe préconise de faire évoluer la méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE), lequel pénalise en l'état trop fortement les logements chauffés à l'électricité, énergie pourtant peu émissive sur le plan climatique et notamment pour les rénovations énergétiques du bâti ancien.

Mettre en place ces adaptations nous semble à la fois proportionné et nécessaire, à l'équilibre des considérations environnementales, sociales et économiques.

C'est pourquoi le groupe Horizons et Indépendants invite l'ensemble des groupes parlementaires à se saisir de cette proposition, et voter notre amendement.