

ASSEMBLÉE NATIONALE

29 novembre 2024

PRÉVENIR LES LITIGES RELATIFS AUX OBLIGATIONS DE DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE
ET À SÉCURISER LEUR APPLICATION EN COPROPRIÉTÉ - (N° 629)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 28

présenté par
M. Bazin

ARTICLE PREMIER

Après l'alinéa 2, insérer les dix alinéas suivants :

« 1° B Les troisième à neuvième alinéas du même 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° À compter du 1^{er} janvier 2029, entre la classe A et la classe F ;

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

« 3° À 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) À compter du 1^{er} janvier 2032, entre la classe A et la classe F ;

« b) À 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

Cet amendement, déposé en commission par Henri Alfandari, plaide en faveur d'un assouplissement de la Loi Climat et Résilience. Il est impératif de revoir le calendrier : face à la hausse des taux d'intérêt, aux pénuries de matériaux et de main-d'œuvre, les difficultés financières liées à la rénovation énergétique se renforcent.

Il devient donc d'autant plus crucial d'adopter des mesures adaptées, car les objectifs de « rénovations globales » fixés par la LFI 2024 n'ont pas permis de rénover l'ensemble des passoires thermiques. Selon les prévisions budgétaires pour 2025, plusieurs années seront nécessaires pour traiter uniquement les logements classés G, comme le souligne le rapport d'information transpartisan du Sénat sur la crise du logement, présenté en avril 2023, qui indique que « le calendrier ne peut pas être tenu, et qu'un risque important de sortie du marché pèse sur environ 18 % des logements locatifs ».