ASSEMBLÉE NATIONALE

28 novembre 2024

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

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 8

présenté par

Mme Chatelain, Mme Laernoès, M. Amirshahi, Mme Arrighi, Mme Autain,
Mme Balage El Mariky, Mme Belluco, M. Ben Cheikh, M. Biteau, M. Arnaud Bonnet,
M. Nicolas Bonnet, M. Corbière, M. Davi, M. Duplessy, M. Fournier, Mme Garin,
M. Damien Girard, M. Gustave, Mme Catherine Hervieu, M. Iordanoff, M. Lahais, M. Lucas-
Lundy, Mme Ozenne, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, Mme Sandrine Rousseau,
M. Ruffin, Mme Sas, Mme Sebaihi, Mme Simonnet, Mme Taillé-Polian, M. Tavernier, M. Thierry
et Mme Voynet

ARTICLE PREMIER

À la première phrase de l'alinéa 10, supprimer les mots :

« tient compte de la diligence du bailleur et ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement du groupe Écologiste et Social demande la suppression de la mention de la "diligence du bailleur" dans le calcul de la baisse de loyer consécutive au non-respect des obligations de rénovation thermique de ce dernier. En effet, bien qu'il soit légitime de plafonner le montant de cette baisse au coût de chauffage supplémentaire assumé par le locataire, la mention de la diligence du propriétaire manque de clarté. On pourrait imaginer qu'un propriétaire refuse alors d'assurer la baisse de loyer demandée par le locataire sous prétexte qu'il peut justifier d'avoir commencé à mener certaines démarches, et, in fine, qu'il contourne cette sanction. Rappelons que la baisse de loyer dans les passoires thermiques répond à un double objectif d'incitation financière des propriétaires à rénover leur bien d'une part, et d'autre part à un objectif compensatoire du préjudice subi par le locataire qui, en réalité, ne se limite pas aux frais de chauffage supplémentaires.

En effet, les passoires thermiques sont des logements insalubres difficiles à chauffer pouvant engendrer une dégradation de la santé de leurs occupants, avec les coûts qui leur sont associés (maladies chroniques, bronchites, asthme, dépression, anxiété...), et ces logements sont occupés

principalement par les ménages les plus précaires, qui cumulent les difficultés. Selon la dernière étude du SDES (service des données et études statistiques) du gouvernement, les ménages dont le niveau de vie moyen s'inscrit dans les 3 derniers déciles de revenus sont propriétaires de 54,6% des passoires énergétiques en location. Ainsi l'éradication des passoires thermiques permettrait de faire économiser 700 millions d'euros cette année sur le système de soin.