

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Rejeté

N° CE178

AMENDEMENT

présenté par

Mme Laernoës, M. Tavernier, M. Amirshahi, Mme Arrighi, Mme Autain, Mme Balage El Mariky, Mme Belluco, M. Ben Cheikh, M. Biteau, M. Arnaud Bonnet, M. Nicolas Bonnet, Mme Chatelain, 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, M. Roumégas, Mme Sandrine Rousseau, M. Ruffin, Mme Sas, Mme Sebaihi, Mme Simonnet, Mme Taillé-Polian, M. Thierry et Mme Voynet

ARTICLE 6

Rédiger ainsi l'alinéa 14 :

« 3° Le logement présente une consommation énergétique finale conventionnelle supérieure à 331 kilowattheures ou 71 kilogrammes d'équivalent CO₂ par mètre carré de surface habitable et par an, fait partie d'un immeuble relevant du statut de la copropriété, et le syndicat de copropriétaires a conclu un contrat de travaux dont l'exécution totale est de nature à permettre au logement ou à l'immeuble concerné d'atteindre le niveau de performance exigible, sous réserve que ce contrat ait été conclu avant le 1^{er} janvier 2028. Ce niveau de performance est alors réputé atteint jusqu'à la réalisation des travaux, dans la limite d'un délai de trois ans à compter de la conclusion du contrat précité ; »

EXPOSÉ SOMMAIRE

À défaut de suppression de cet article, le présent amendement de repli du groupe Écologiste et Social vise à restreindre la dérogation aux exigences de décence énergétique prévue pour les logements situés en copropriété lorsque le syndicat de copropriétaires a conclu un contrat de travaux.

Il propose :

- de réserver cette dérogation aux seuls logements classés F ou G ;

- d'avancer du 1er janvier 2030 au 1er janvier 2028 la date limite de conclusion du contrat de travaux ;
- de réduire de cinq à trois ans le délai maximal d'exécution des travaux.

Le calendrier de sortie des passoires énergétiques fixé par la loi Climat et résilience est connu depuis 2021. Les logements classés G ne respectent plus les exigences de décence énergétique depuis le 1er janvier 2025 et les logements classés F seront concernés à compter du 1er janvier 2028.

Dans ces conditions, les délais prévus par le présent article sont manifestement excessifs. Pour un logement classé G, un contrat de travaux pourrait être conclu jusqu'au 1er janvier 2030, soit cinq ans après l'entrée en vigueur de l'interdiction de location, puis ouvrir droit à un délai supplémentaire pouvant aller jusqu'à cinq ans pour réaliser effectivement les travaux. Un logement qui aurait dû être décent dès 2025 pourrait ainsi continuer à être loué jusqu'en 2035, soit jusqu'à dix ans après l'échéance fixée par la loi.

La situation est également disproportionnée pour les logements classés F : alors que leur obligation de décence énergétique entre en vigueur au 1er janvier 2028, le dispositif permettrait d'attendre près de deux années supplémentaires pour conclure un contrat, puis jusqu'à cinq années pour achever les travaux. Des logements classés F pourraient ainsi continuer à être loués jusqu'en 2035, soit sept ans après l'échéance légale.

Le présent amendement ramène donc la date limite de conclusion du contrat de travaux au 1er janvier 2028 et limite à trois ans le délai maximal d'exécution des travaux. Pour les logements G, cela permettrait encore, dans les situations les plus tardives, de repousser jusqu'en 2031 la réalisation effective des travaux, soit six ans après l'échéance légale de 2025. Pour les logements F, dont l'obligation entre en vigueur en 2028, un délai pouvant aller jusqu'à trois années supplémentaires resterait possible. Ces délais constituent déjà une souplesse importante au regard du calendrier fixé depuis 2021.

Cette modification conduit par ailleurs à exclure les logements classés E du bénéfice de cette dérogation. Leur intégration au dispositif n'est pas nécessaire : l'exigence de décence énergétique ne leur sera applicable qu'à compter du 1er janvier 2034, laissant encore plusieurs années aux propriétaires et aux copropriétés pour programmer, voter et réaliser les travaux nécessaires. Le présent amendement n'a pas pour objet d'avancer cette échéance, mais uniquement d'empêcher que les dérogations créées par cet article permettent de prolonger excessivement la location des logements qui sont déjà, ou seront très prochainement, considérés comme indécents au regard de leur performance énergétique.

Si les contraintes particulières de la rénovation en copropriété peuvent justifier une certaine souplesse, celle-ci doit demeurer strictement encadrée et ne saurait conduire à repousser de plusieurs années, voire d'une décennie, les échéances fixées par la loi.