

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 septembre 2026

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

Adopté

N° CE217

AMENDEMENT

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

ARTICLE 6

Rédiger ainsi l'alinéa 17 :

« 6° Le logement est situé dans un immeuble collectif ayant fait l'objet du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation. Pour l'appréciation de la décence énergétique du logement au titre du présent article, le niveau de performance énergétique retenu est exclusivement celui établi par ce diagnostic collectif, qui se substitue au diagnostic de performance énergétique individuel du logement établi en application de l'article L. 126-26 du même code, lequel cesse alors de produire effet pour l'application du présent article. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans sa rédaction issue des travaux du Sénat, l'article 6 introduit un 6° au III de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, permettant au bailleur de se prévaloir du diagnostic de performance énergétique collectif de l'immeuble, prévu à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, pour établir la décence énergétique du logement loué — mais uniquement pour les immeubles soumis au statut de la copropriété.

Or l'article L. 126-31 du CCH prévoit un DPE collectif pour tout bâtiment d'habitation collective, que celui-ci relève ou non du statut de la copropriété : c'est notamment le cas des immeubles détenus en monopropriété par un bailleur unique (bailleurs sociaux, institutionnels, SCI familiales). Restreindre le bénéfice du dispositif aux seuls immeubles en copropriété créerait une différence de traitement injustifiée entre locataires d'un immeuble collectif selon la seule structure de propriété de celui-ci, alors que la performance énergétique réelle du bâti est strictement identique dans les deux cas.

Au sein d'un même immeuble, deux logements strictement comparables — même exposition, même surface, même qualité d'isolation du bâti — peuvent en outre recevoir un classement individuel différent selon des paramètres propres au mode de chauffage ou à la méthode de calcul retenue pour

le DPE individuel, alors que le diagnostic collectif mesure la performance réelle de l'enveloppe et des équipements communs du bâtiment.

Le présent amendement fait donc du DPE collectif le diagnostic unique et opposable pour l'appréciation de la décence énergétique de tout logement situé dans un immeuble collectif ayant fait l'objet de ce diagnostic — qu'il soit ou non soumis au statut de la copropriété — en lieu et place du DPE individuel, qui cesse alors de produire tout effet à cette fin. Cette substitution garantit un traitement strictement identique de tous les logements d'un même immeuble, quel que soit son régime de propriété, simplifie l'application du dispositif pour les bailleurs et les locataires, et évite tout risque de double lecture contentieuse entre les deux diagnostics.

Cette mesure s'inscrit dans la cohérence du calendrier de généralisation du DPE collectif obligatoire fixé par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et prolonge la logique du présent titre, qui fait de l'immeuble collectif l'échelle pertinente de la décision et de l'exécution des travaux de rénovation énergétique.