

N° 94
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2024-2025

1^{er} avril 2025

PROPOSITION DE LOI

*visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des
logements et à sécuriser leur application en copropriété*

(procédure accélérée)

*Le Sénat a adopté, en première lecture, après engagement de la procédure
accélérée, la proposition de loi dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Sénat : 328, 478 et 479 (2024-2025).

Article 1^{er}

- ① I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 6 est ainsi modifié :
- ③ *aa) (nouveau)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ④ *a)* La seconde phrase du même premier alinéa est supprimée ;
- ⑤ *a bis) (nouveau)* Au début du troisième alinéa, est ajoutée la mention : « II. – » ;
- ⑥ *b)* Le dixième alinéa est remplacé par un III ainsi rédigé :
- ⑦ « III. – Le niveau de performance minimal d'un logement décent mentionné au II est réputé atteint lorsqu'au moins une des conditions suivantes est remplie :
- ⑧ « 1° Le logement a atteint le niveau de performance minimal à la date de conclusion, de renouvellement ou de reconduction tacite du contrat de location ou, pour les contrats en cours, lorsque le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, au plus tard trois ans après la date de conclusion, de renouvellement ou de tacite reconduction du contrat ;
- ⑨ « 2° Les travaux devant permettre d'atteindre le niveau de performance minimal s'étant révélés impossibles en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ou ayant été refusés par une décision administrative ou par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires datant de moins de trois ans, le propriétaire peut démontrer qu'il a réalisé tous les travaux d'amélioration de la performance énergétique possibles au regard de ces contraintes. Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent 2° ;

- ⑩ « 3° Le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété et le syndicat de copropriétaires a conclu un contrat reposant sur un audit énergétique, un diagnostic de performance énergétique, un diagnostic technique global ou un projet de plan pluriannuel de travaux et portant sur des travaux de nature à permettre d'atteindre le niveau de performance minimal précité. Ce niveau de performance est alors réputé atteint jusqu'à la réalisation des travaux, dans la limite d'un délai raisonnable qui ne peut excéder cinq ans à compter de la conclusion du contrat précité ;
- ⑪ « 4° (*nouveau*) Le diagnostic de performance énergétique établi pour l'ensemble du bâtiment d'habitation collective dans lequel est situé le logement permet d'établir que le bâtiment atteint le niveau de performance minimal précité ;
- ⑫ « 5° Le logement est une maison individuelle ou est situé dans un immeuble collectif ne relevant pas du statut de la copropriété et le propriétaire a conclu un contrat portant sur des travaux de nature à permettre d'atteindre le niveau de performance minimal précité. Ce niveau de performance est alors réputé atteint jusqu'à la réalisation des travaux, dans la limite d'un délai raisonnable qui ne peut excéder trois ans à compter de la conclusion du contrat précité.
- ⑬ « Le locataire ne peut se prévaloir d'un manquement du bailleur à son obligation de remise d'un logement décent respectant le niveau de performance précité s'il fait obstacle à la réalisation de travaux permettant le respect de cette obligation, en violation de ses obligations prévues au e de l'article 7. » ;
- ⑭ c) (*nouveau*) Au début du onzième alinéa, est ajoutée la mention : « IV. - » ;
- ⑮ 2° Les trois derniers alinéas de l'article 20-1 sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑯ « Quand le juge prononce, en application du troisième alinéa du présent article, une réduction de loyer jusqu'à l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité énergétique du logement, la réduction de loyer tient compte de la diligence du propriétaire et n'excède pas le préjudice subi par le locataire du fait de la moindre performance du logement. Cette réduction de loyer prend effet à compter de la date à laquelle les travaux ordonnés par le juge ont été demandés au propriétaire par le locataire et prend fin au terme des travaux de rénovation énergétique. »

- ⑰ II. – Pour statuer sur les instances pendantes engagées à compter du 1^{er} janvier 2025 sur le fondement de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le juge fait application du I du présent article. Les décisions définitives rendues sur le fondement des dispositions en vigueur entre le 1^{er} janvier 2025 et la date d'entrée en vigueur de la présente loi peuvent faire l'objet d'un nouvel examen dans les mêmes conditions, sans que les réductions ou suspensions de loyers s'agissant de la période comprise entre la date de la décision devenue définitive et la date de la décision statuant sur le nouvel examen ne puissent donner lieu à remboursement.

Article 2

- ① I (*nouveau*). – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 111-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Après le 2°, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :
- ④ « 2° *bis* Bâtiment ancien : un bâtiment construit avant 1948 selon des techniques et des matériaux traditionnels ; »
- ⑤ b) Le 17° *bis* est ainsi modifié :
- ⑥ – au premier alinéa, après les mots : « de l'air », sont insérés les mots : « et de confort intérieur d'été et d'hiver » ;
- ⑦ – au *b*, le mot : « six » est remplacé par le mot : « sept », le mot : « remplacement » est remplacé par le mot : « traitement » et, après le mot : « ventilation », sont insérés les mots : « , les travaux d'amélioration du confort d'été » ;
- ⑧ 2° Après le premier alinéa de l'article L. 126-26, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « Le diagnostic prend en compte les spécificités thermiques des bâtiments anciens. Les recommandations de travaux sont adaptées aux contraintes techniques, architecturales et patrimoniales pesant sur le bâtiment ainsi qu'aux caractéristiques hygrothermiques des matériaux le composant. » ;

- ⑩ 3° L'article L. 126-28-1 est ainsi modifié :
- ⑪ a) Après la deuxième phrase du deuxième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ces propositions sont adaptées aux contraintes techniques, architecturales et patrimoniales pesant sur le bâtiment ainsi qu'aux caractéristiques hygrothermiques des matériaux le composant, et garantissent une rénovation respectueuse du bâti ancien. » ;
- ⑫ b) Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ce décret détermine également les compétences spécifiques dont l'auditeur justifie lorsque le bâtiment audité est un bâtiment ancien présentant un intérêt patrimonial. »
- ⑬ II. – Dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant :
- ⑭ 1° La possibilité et l'opportunité de soutenir le financement des travaux et des dépenses en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments anciens à usage d'habitation et en faveur de l'usage, dans ce cadre, de matériaux de construction biosourcés et géosourcés, notamment par le biais d'une évolution ou d'une harmonisation des caractéristiques et des conditions d'octroi de la prime de transition énergétique mentionnée au II de l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et des certificats d'économies d'énergies mentionnés au titre II du livre II du code de l'énergie ;
- ⑮ 2° Le niveau de formation et de compétence au regard des spécificités du bâti ancien des personnes titulaires de l'agrément mentionné à l'article L. 232-3 du même code ;
- ⑯ 3° L'opportunité de faire évoluer, pour l'électricité, le coefficient de conversion des consommations d'énergies finales en énergie primaire et en émission de gaz à effet de serre dans le cadre du diagnostic de performance énergétique des bâtiments.
- ⑰ III (*nouveau*). – Le *b* du 3° du I entre en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

Article 3 (nouveau)

Le 2° de l'article L. 327-3 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « ainsi que la maintenance et l'entretien de ces équipements ».

Délibéré en séance publique, à Paris, le 1^{er} avril 2025.

Le Président,

Signé : Gérard LARCHER