

... la proposition de loi visant à

CLARIFIER LES OBLIGATIONS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS ET SÉCURISER LEUR APPLICATION EN COPROPRIÉTÉ

Réunie le mercredi 26 mars 2025, la commission des affaires économiques a adopté la proposition de loi d'Amel Gacquerre visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété, dans une version modifiée à l'initiative de la rapporteure, Sylviane Noël.

Face à l'ampleur de la crise du logement, la commission a souhaité assouplir les conditions d'atteinte des exigences de performance énergétique des logements pour tenir compte des contraintes des propriétaires, sans pour autant modifier le calendrier issu de la loi Climat et résilience.

La commission a notamment élargi le champ des contraintes légitimes prises en compte par le texte. Elle a également étendu ce dernier au logement individuel et rendu opposable le DPE collectif.

1. UN MUR DE RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES À RÉALISER, DES DIFFICULTÉS EN COPROPRIÉTÉ À TRAITER

Quel est le taux de passoires énergétiques ?

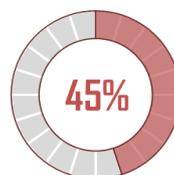


Source : Ministère de la transition écologique, 2024

Parmi les 30,6 millions de résidences principales en France, 4,2 millions sont des passoires énergétiques classées F ou G au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE). Au total, c'est **1,6 million de passoires énergétiques** qui a vocation à sortir du parc locatif, privé ou social, d'ici 2028.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, près de **250 000 logements loués en résidence principale et classés G** sont concernés par l'interdiction de location issue de la loi Climat et résilience.

Parmi eux, les **logements en copropriété** sont particulièrement représentés. Ce sont dans ces logements que les travaux de rénovation sont souvent les plus délicats, en raison de **difficultés de financements** et surtout, de **divergences d'intérêts** entre propriétaires occupants, bailleurs ou propriétaires de meublés de tourisme.



Nombre et taux de logements du parc locatif privé en copropriété classés F ou G

Pour **limiter les blocages en copropriété**, la commission a récemment adopté deux mesures :

- à son initiative, la récente [loi du 19 novembre 2024 sur la location meublée touristique](#) a contribué à résorber ces divergences, en soumettant tous les meublés de tourisme aux exigences de décence énergétique des logements en 2034 ;
- lors de l'examen de la [loi « Habitat dégradé »](#) et dans la lignée des recommandations de la commission d'enquête sur la rénovation énergétique, elle a introduit une **possibilité d'abaissement de la majorité nécessaire** au vote des travaux de rénovation énergétique en copropriété.



Mais le rythme de rénovation énergétique des logements, et notamment des copropriétés, est insuffisant pour limiter l'effet des exigences de décence énergétique sur la [crise du logement](#).

Les 250 000 logements classés G qui devraient sortir du parc locatif cette année représentent autant de logements que **toutes les mises en chantier** en 2024 en France, alors que l'offre de biens à louer a **chuté de 9 %**

entre octobre 2023 et octobre 2024.

2. UNE PROPOSITION BIENVENUE MALGRÉ UN EXAMEN TARDIF

La commission déplore que l'Assemblée nationale n'ait pas adopté la proposition de loi visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur application en copropriété de MM. Marchive et Echaniz : le Sénat se saisit donc tardivement de la présente proposition de loi, qui vise à apporter des précisions concernant une **échéance connue depuis 2021 et que subissent les propriétaires depuis le 1^{er} janvier 2025.**

Près de **trois mois après la date du 1^{er} janvier 2025**, un report du calendrier de décence énergétique *a posteriori* risquerait de déstabiliser la filière, composée en majorité de petits artisans, ainsi que l'atteinte des objectifs de rénovation à terme, pour un bénéfice en faveur du logement qui n'est pas évident puisque les biens concernés sont vraisemblablement déjà sortis du parc locatif.



Pour réussir à mettre en œuvre ce calendrier ambitieux, la commission souligne l'impératif de la **stabilité du soutien financier public à la rénovation énergétique**, tant au niveau de ses montants que dans ses paramètres. Elle avait alerté lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2025 sur la nécessité de ne pas répéter les attermoissements de début 2024 qui avaient occasionné des retards dans les rénovations. Après une réduction d'un milliard d'euros en cours d'année 2024 à l'issue d'une tentative de réforme infructueuse, le budget de Ma Prime Rénov' a encore été amputé d'un milliard d'euros en 2025, pour s'élever à 2,1 milliards d'euros contre 3 milliards en 2024.

C'est dans ce contexte que la commission a souhaité enrichir la proposition de loi déposée par Amel Gacquerre.

Ce texte :

- clarifie le fait que l'obligation de décence énergétique ne s'applique qu'à la date de conclusion, de renouvellement ou de reconduction du bail et non au 1^{er} janvier ;
- permet au propriétaire qui a réalisé tous les travaux techniquement et juridiquement possibles pour atteindre la classe énergétique requise de continuer à louer son bien ;
- suspend l'obligation de décence énergétique le temps de la réalisation des travaux lorsqu'un contrat de maîtrise d'œuvre a été signé – en précisant que dans les copropriétés, les travaux reposent sur un audit énergétique et sont réalisés dans un délai de cinq ans ;
- renforce les droits des locataires en précisant que la réduction de loyer prononcée par le juge avant l'exécution des travaux doit être proportionnée au préjudice subi, tout en sécurisant les propriétaires face à des locataires faisant obstacle aux travaux ;
- demande un rapport au Gouvernement sur l'opportunité de réviser le calcul du DPE pour y inclure la notion de confort d'été.

3. L'APPORT DE LA COMMISSION : TENIR COMPTE AUTANT QUE POSSIBLE DES CONTRAINTES PESANT SUR LES PROPRIÉTAIRES DANS LE CONTEXTE DE CRISE DU LOGEMENT



La commission a souhaité **élargir les contraintes** prises en compte pour que l'obligation de décence énergétique soit satisfaite : outre les contraintes techniques, elle a également inclus les contraintes **architecturales, patrimoniales ou liées au coût des travaux** rendant impossibles leur réalisation.

Elle estime que la **prise en compte du refus du syndicat de copropriétaires** est bienvenue : néanmoins, afin de **limiter les refus de complaisance**, elle a précisé que ce refus **ne vaut que s'il est intervenu il y a moins de trois ans**, incitant les propriétaires à soumettre tous les trois ans à l'assemblée générale des copropriétaires une résolution tendant à la réalisation des travaux.



Partant du constat que les logements individuels sont ceux qui comptent le plus de passoires énergétiques au sein du parc locatif privé, elle a souhaité étendre le champ de la proposition de loi aux **logements individuels**.



Taux de passoires énergétiques dans les copropriétés de moins de 20 logements



Taux de passoires énergétiques dans les copropriétés de plus de 80 logements



Taux de passoires énergétiques parmi les maisons individuelles



Consciente que les copropriétés peuvent associer des propriétaires aux **intérêts aussi divers** que des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs – privés ou sociaux – et des propriétaires louant des meublés de tourisme, la commission a souhaité prendre en compte le **DPE collectif**, lorsque sa classe énergétique permet de satisfaire les obligations de décence. Cette proposition, formulée par la commission d'enquête sur la rénovation énergétique, permet de rendre les **copropriétés solidaires** face à la rénovation énergétique.

Afin de tenir compte de la situation des petites copropriétés, qui sont souvent les moins bien entretenues et celles qui comportent le plus de passoires énergétiques, elle a décidé **ne pas conserver l'exigence du recours à un maître d'œuvre** dans le cadre de l'engagement de travaux.

En outre, la commission a supprimé la disposition faisant **persister la réduction de loyer** dans le cas où le propriétaire a exécuté les travaux ordonnés par le juge mais que la performance énergétique de son logement reste classée « G+ » : la commission n'estime pas légitime de pénaliser un **propriétaire** qui a exécuté tous les travaux demandés par le juge.

À des fins de clarification, elle a enfin souhaité appliquer toutes les précisions contenues dans cet article aux **baux en cours**, afin d'éviter qu'un propriétaire dont le bail a été conclu avant le 1^{er} janvier 2025 soit exclu du champ d'application de la loi.



Enfin, plutôt qu'une demande de rapport sur une révision du calcul du DPE pour y inclure la notion de confort d'été, la commission a souhaité introduire les dispositions votées dans le cadre de la **proposition de loi visant à adapter les enjeux de la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien de Michaël Weber**. Notamment, il s'agit de prévoir que le DPE prend en compte les spécificités thermiques du bâti ancien et que des exigences de **qualification supplémentaires** sont exigées pour les

diagnostiqueurs auditant un bâtiment ancien d'intérêt patrimonial. À l'initiative de la rapporteure, la commission a également précisé que le rapport demandé au Gouvernement sur le soutien financier à la rénovation des bâtiments anciens évalue aussi la possibilité de faire évoluer le coefficient de conversion des consommations finales en énergie primaire en ce qui concerne l'électricité.



EN SÉANCE

Le 1^{er} avril 2025, le Sénat a adopté la proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements à sécuriser leur application en copropriété, dans une version enrichie de 11 amendements. Ont été adoptés avec l'avis favorable de la commission :

- un amendement [n° 1 rect.](#) de M. Jadot visant à préciser que lorsque le bailleur est une personne morale louant un non-meublé, l'obligation de décence énergétique, exigée au moment de la conclusion, du renouvellement ou de la reconduction du bail, est satisfaite au plus tard **trois ans** après la conclusion, le renouvellement ou la tacite reconduction du bail, afin d'éviter un effet de bord lié à la durée de leurs baux, de six ans ;
- deux amendements [n° 31](#) et [n° 32](#) de la rapporteure de précision rédactionnelle et de précision juridique visant à sécuriser l'application du texte aux baux et litiges en cours ;
- deux amendements identiques [n° 18 rect. bis](#) et [n° 25 rect. bis](#) de Mme Gacquerre et de M. Stanzone et du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain visant à encadrer le délai pendant lequel un logement en monopropriété ou une maison individuelle est considéré comme décent si des travaux sont engagés, en le portant à **trois ans** ;
- un amendement [n° 8](#) du Gouvernement visant à élargir les missions des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national à la maintenance et l'entretien des équipements notamment en vue de la **rénovation énergétique des logements en copropriété**.

La commission a également donné un avis de sagesse à quatre amendements identiques [n° 7](#) de M. Jadot, [n° 17 rect.](#) de Mme Devésa, [n° 23 rect.](#) de M. Masset et [n° 28](#) de M. Weber visant à créer un septième poste de travaux dans le cadre de la rénovation énergétique portant sur l'**amélioration du confort d'été**, qui ont été adoptés.

POUR EN SAVOIR +

- Les [travaux](#) du Sénat sur la loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale du 19 novembre 2024
- Les [travaux](#) de la mission d'information sur la crise du logement d'avril 2024
- Les [travaux](#) du Sénat sur la loi visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement du 10 avril 2024
- Les [travaux](#) de la commission d'enquête sénatoriale sur la rénovation énergétique des logements de juin 2023
- Les [travaux](#) de l'Assemblée nationale sur la proposition de loi visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur application en copropriété
- Les [travaux](#) du Sénat sur la proposition de loi visant à adapter les enjeux de la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien de Michaël Weber et plusieurs de ses collègues



Dominique Estrosi Sassone
Présidente

Sénateur des Alpes-Maritimes
(Les Républicains)



Sylviane Noël
Rapporteure

Sénatrice de la Haute-Savoie
(Les Républicains)

[Commission
des affaires économiques](#)

Téléphone : 01.42.34.23.20

[Consulter le dossier législatif](#)

