

16ème législature

Question N° : 4019	De Mme Danièle Obono (La France insoumise - Nouvelle Union Populaire écologique et sociale - Paris)	Question écrite
Ministère interrogé > Transition écologique et cohésion des territoires		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Diagnostics de performance énergétique des immeubles en monopropriété	Analyse > Diagnostics de performance énergétique des immeubles en monopropriété.
Question publiée au JO le : 13/12/2022 Réponse publiée au JO le : 28/03/2023 page : 2937 Date de changement d'attribution : 20/12/2022		

Texte de la question

Mme Danièle Obono interroge M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les obligations de diagnostic de performance énergétique afférents aux immeubles de logement collectif détenus par une même personne en monopropriété. En effet, l'article 171 de la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 a introduit un nouvel article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui impose au syndicat des copropriétaires de procéder soit à une analyse du bâti accompagnée d'un diagnostic de performance énergétique (DPE), soit de réaliser un diagnostic technique global (DTG). Cependant un flou existe quant à l'application de cet article concernant les gérants d'immeubles en monopropriété. En effet, bien que constitués d'habitats collectifs ou à usage mixte, la propriété de ces immeubles n'étant pas divisée en lots, leur mandat de gestion est régi par loi Hoguet de 1970 et non par la loi de 1965. Il en résulte un manque de clarté quant à savoir si le vide juridique de la loi Hoguet peut être comblé par une référence à la loi de 1965 qui s'avère plus précise, plus stricte et surtout plus protectrice des habitants en matière de diagnostic énergétique. Cette clarification apparaît d'autant plus nécessaire que les immeubles en monopropriété représentent une part non négligeable du parc locatif et que leur performance énergétique est pour le moins inquiétante. Ainsi, sur la ville de Paris, 15 % du parc est composé de monopropriétés. Or selon le rapport de l'Apur 2018, portant sur la prévention de la dégradation du bâti, parmi les 245 immeubles identifiés comme « à surveiller », 54 immeubles étaient en monopropriété, soit 22 % des immeubles repérés. Au moment où les enjeux de sobriété se trouvent légitimement au centre des préoccupations, il apparaît essentiel de s'assurer que les récents outils législatifs en matière de rénovation thermique permettent de couvrir l'ensemble du parc locatif et ainsi de protéger l'ensemble des citoyennes et citoyens. Mme la députée souhaiterait donc savoir M. le ministre peut apporter des éclaircissements quant à l'application de l'article 171 de la loi « climat et résilience » aux immeubles de logement collectif détenus par une même personne en monopropriété. Si l'article 171 ne s'appliquait pas aux mono-propriétés, elle souhaiterait savoir ce qu'il prévoit pour mettre fin à cette rupture d'égalité entre citoyens-locataires.

Texte de la réponse

L'article 171 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a créé, au sein de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la

copropriété des immeubles bâtis, une obligation de faire réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux pour les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation de plus de 15 ans. Le projet de plan pluriannuel de travaux est un outil de diagnostic et de planification de travaux destiné à favoriser la prise de décision lors des assemblées générales de copropriétaires notamment pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, en informant les copropriétaires sur l'état de l'immeuble et les possibilités de remédier aux anomalies relevées. Cette obligation s'applique exclusivement aux immeubles en copropriété dans l'objectif de contrer une certaine inertie au sein des syndicats de copropriétaires où l'intérêt immédiat des copropriétaires peut parfois primer sur l'intérêt à moyen ou long terme de leurs lots ou, plus généralement, de l'immeuble. Cette problématique n'existant pas pour les immeubles appartenant à un seul propriétaire, l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel n'a pas vocation à s'y appliquer. Cependant, cela ne remet absolument pas en cause l'égalité de traitement des locataires, qu'ils soient locataires dans un immeuble en copropriété ou en « monopropriété », devant les exigences de décence énergétique qui s'imposent à leur propriétaire. En effet, la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a introduit la performance énergétique parmi les critères de décence des logements sans distinguer selon qu'ils se trouvent dans des immeuble en copropriété ou des immeubles appartenant à un seul propriétaire. Ainsi, quelle que soit la situation juridique de l'immeuble, en application du décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine, à compter du 1er janvier 2023, un logement est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le diagnostic de performance énergétique (DPE) et exprimée en énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, est inférieure à 450 kWh/m² en France métropolitaine. Les logements les plus énergivores, dont la consommation d'énergie dépasse cette valeur, ne peuvent plus être proposés à la location tant en copropriété qu'en « monopropriété ». Dès 2025, ces critères de performance seront renforcés. En effet, en application de la loi du 22 août 2021 précitée tous les logements classés G seront alors concernés par cette interdiction de location. Les logements classés F le seront en 2028 et, enfin, les logements classés E en 2034. En outre, depuis le 24 août 2022, il est interdit d'augmenter le loyer des logements classés F et G lors du renouvellement du bail ou de la remise en location. Il est également interdit de réviser le loyer en cours de bail. Ces mesures concernent les contrats de location conclus à compter du 24 août et s'appliqueront progressivement aux baux en cours, en fonction de leur reconduction ou renouvellement qu'on se trouve en copropriété ou en « monopropriété ».