

AMENDEMENT

Irrecevable art. 45, al. 1 C (cavalier)

présenté par
Mme NOËL

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS ARTICLE 8

La sous-section 2 de la section 5 du chapitre VI du titre II du livre Ier du code de la construction et de l’habitation est complétée par un article L. 126-33-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 126-33-1.* – Pour l’application des articles L. 126-26 à L. 126-33, le coefficient de conversion des consommations en énergie finale exprimée en KWh PCI en énergie primaire non renouvelable est fixé à 1 pour l’électricité (hors autoconsommation), tous usages confondus. »

Objet

La crise du logement est une réalité préoccupante qui touche des millions de citoyens dans notre pays en milieu urbain comme rural. Avec la pénurie de logements abordables c’est le droit au logement qui est malmené, un risque majeur pour la stabilité sociale et politique.

La crise du logement a certes plusieurs sources, la hausse des prix des matériaux de construction (+ 52 %), la pénurie de logements neufs (-26,7 % du 1er trimestre 2022 au 1er trimestre 2023), le manque de logements sociaux (2,4 millions de ménage en attendant), le recul des transactions immobilières etc.

L’objectif affiché par les gouvernements successifs de production de 500 000 logements par an n’a quasiment jamais été atteint et pourtant ce serait l’augmentation du stock nécessaire pour pouvoir accorder la demande d’une population en constante augmentation.

Si cette thématique n’est pas nouvelle elle prend hélas des proportions inquiétantes sur les conséquences de laquelle les professionnels mettent en garde depuis longtemps.

Si la crise s’est aggravée avec la pandémie de Covid-21 ou la hausse des taux, qui a considérablement affectée le pouvoir d’achat de nos concitoyens, notamment des primo-accédants mais aussi le secteur du logement social à une heure où l’on demande de plus en plus d’efforts aux communes de plus de 3 500 habitants en lien avec l’application des dispositions de l’article 55 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Certaines mesures règlementaires, fiscales ou d’encadrement des loyers dissuadent des millions de petits investisseurs de s’engager dans le logement locatif.

La multiplication de normes contraignantes imposées au parc locatif est donc l’une des causes qui mérite d’être évaluée.

Parmi ces normes le nouveau Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) mis en place depuis 2022 risque de conduire vers une crise du logement sans précédent.

La mise en place précipitée du nouveau DPE, dopée par la loi climat et résilience de 2021, vise à faire disparaître les passoires énergétiques du parc immobilier Français.

Les logements classés G dès 2025 et ce en F 3 ans plus tard ne pourront plus être loués.

La crise du logement neuf s’étant déjà bien installée, diminuer le parc locatif basé sur l’ancien au fil des interdictions qui démarreront le 1er janvier 2025 amplifiera largement la pénurie de logements.

Ainsi, le nouveau DPE, introduit par la norme RE 2020, impose à l’électricité une pénalité qui conduit à multiplier par 2,3 la consommation réelle du logement prise en compte pour le calcul du DPE.

Cette pénalité infligée à l’électricité, décarbonée en France à 92 %, va à l’encontre des objectifs climatiques étant donné qu’un logement chauffé au gaz émet environ 227 g de CO2 par KWh quand le même logement chauffé à l’électricité émet moins de 40 g de CO2 par KWh selon RTE soit un facteur d’émission de 5,7 entre les deux.

En 2020, les statistiques indiquent que 33 % des appartements et 41 % des logements sont chauffés à l’électricité mais que seuls 2 % et 29 % respectivement de ces logements bénéficient de pompes à chaleur.

La grande majorité des 4,3 millions de maisons équipées de convecteurs sont ainsi affligées d’un coefficient DPE artificiel qui a de lourdes conséquences sur le marché immobilier.

En effet, bon nombre de ces logements pourraient devenir invendables. En outre, une grande majorité étiquetés G à partir de 2025, F à partir de 2028 et E à partir de 2034 ne pourront plus être loués.

À terme, ce sont 8,5 millions de logements (dont 29 % sont des résidences principales) qui perdront leur valeur commerciale, ce alors même que 54 % des autres logements restent eux dépendant des énergies fossiles.

En l’état actuel des technologies, le facteur de 2,3 affectant l’électricité en tant que coefficient de conversion de la consommation en énergie finale en énergie primaire non renouvelable, ne laisse que peu de solutions pour améliorer la qualité de ces logements. Solutions, souvent très coûteuses et loin d’être évidentes pour les propriétaires.

En effet, dans l’ancien, l’installation de pompes à chaleur ne peut être généralisée pour des raisons techniques évidentes : l’obligation de remplacer des convecteurs par de coûteux réseaux de radiateurs à eau ou de conduits d’air, mais aussi environnementales ou simplement de réglementation liée à la copropriété (en particulier en ce qui concerne les appartements), ou encore en raison de contraintes de sites protégés comme cela peut être le cas en zone de montagne ou littorale.

Le coefficient de 2,3 fait perdre toute rentabilité à un investissement qui est parfois le fruit du travail de toute une vie. Par exemple, un logement déjà correctement isolé, dont la consommation réelle en énergie finale est de 150 KWh/m2 par an est classé F en prenant en compte l’énergie primaire.

Pour lui faire gagner un niveau dans le DPE, soit un niveau E, le propriétaire devra engager des travaux importants de l’ordre de 30 000 à 40 000 euros au mieux pour un gain de consommation réel établit à 30 %, ceci sans gain réel perceptible d’émissions de CO2.

Le choix paradoxal du Gouvernement d’une méthode de calcul qui favorise davantage le gaz naturel conduit en outre à aggraver le déficit de notre balance commerciale qui a bondit de 56 milliards d’euros en 2019, 164 milliards en 2020.

Compte-tenu de la crise que nous traversons, un diagnostic prenant en compte l’énergie primaire apparait injustifié et inadapté pour évaluer la qualité thermique d’un logement car il ne renseigne pas réellement sur cette dernière et favorise sur le marché immobilier des logements chauffés au gaz ou au fioul alors que leurs performances en termes d’émissions de GES sont mauvaises. Il n’encourage pas par ailleurs, la création de nouveaux logements notamment sociaux, ni même la réhabilitation du parc ancien, aggravant ainsi, en plus des facteurs conjoncturels indépendants de notre volonté, la crise du logement que nous connaissons.

Aussi sur la base des réalités physiques et des objectifs climatiques, mais aussi pour alléger les contraintes aggravant la crise du logement pesant sur le marché locatif et des millions de propriétaires bailleurs comme de locataires à la recherche d’un logement, le présent amendement propose de retenir pour le calcul du DPE, la prise en compte de l’énergie finale pour l’électricité comme pour les énergies. Le coefficient injustifié en France de 2,3 affectant les logements chauffés par convecteurs électriques sera ainsi supprimé.

Déclaré irrecevable au titre de l'article 45, alinéa 1, de la Constitution (cavalier) par la commission saisie au fond

AMENDEMENT

Retiré

présenté par
Mme NOËL

ARTICLE 5

Alinéa 7

A. Après les mots :

et du conseil syndical

ajouter les mots :

s’il était constitué,

B. Après l’alinéa 7, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic est réputé valablement auditionné après une durée de quinze jours faisant suite à la convocation par le Président du Tribunal Judiciaire. »

Objet

L’habitat dégradé qualifie l’ensemble des logements présentant des dégradations intérieures et ou extérieures, des manquements à l’hygiène pouvant porter atteinte à la santé et ou la sécurité de leurs occupants.

En France, près de 450 000 logements occupés sont considérés comme indignes.

La Haute-Savoie est un département qui connaît une croissance démographique soutenue. Par conséquent, différentes problématiques liées à l’habitat émergent, parmi lesquelles la hausse de la part de logements indignes.

Les récentes études montrent que le parc privé haut-savoyard potentiellement indigne représente environ 4 750 logements selon le Pôle départemental de la lutte contre l’habitat indigne.

Les collectivités territoriales de ce département sont depuis quelques années particulièrement investies sur cette question.

Le présent projet de loi vise à accélérer et à simplifier la rénovation de l’habitat dégradé et des grandes opérations d’aménagement en renforçant notamment dans son article 5 la responsabilité des syndic professionnels en cas de non-respect de leur devoir d’alerte dans le cadre de la procédure administration judiciaire ou de mandataire adhoc et prévention des situations de carence du conseil syndical.

En effet, l’article 5 dispose que le Président du Tribunal Judiciaire peut imputer tout ou une partie des frais de l’administration provisoire au syndic si ce dernier n’a pas saisi sur requête le juge d’une demande de désignation d’un mandataire adhoc dans les conditions prévues à l’article 29-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, après audition du syndic et du conseil syndical.

Si cette disposition constitue localement une véritable avancée, le présent amendement vise à permettre aux collectivités territoriales de s’assurer que la mauvaise volonté flagrante d’un éventuel syndic à se présenter à la convocation ne serait pas de nature à retarder anormalement la mise en cause de son éventuelle responsabilité.



AMENDEMENT

Retiré

présenté par
Mme NOËL

ARTICLE 8

Alinéa 3

A. Rédiger ainsi cet alinéa :

« 1° De connaître la situation financière de la copropriété en faisant apparaître le budget, le montant total des impayés copropriétaires et de toute dette de la copropriété.

B. Après l’alinéa 6, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Le syndic professionnel ou l’administrateur provisoire (dans le cas des procédures prévues à l’article 29-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis), a l’obligation d’actualiser toutes ces données dans un délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal de l’assemblée générale de la copropriété.

« En cas de non-respect du délai fixé au précédent alinéa, le syndic professionnel ou l’administrateur provisoire (dans le cas des procédures prévues à l’article 29-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis), s’expose à une sanction prononcée par le conseil syndical ou d’une majorité qualifiée des copropriétaires correspondant à 10 % des honoraires annuels qu’il perçoit pour la gestion de ladite copropriété. »

Objet

L’habitat dégradé qualifie l’ensemble des logements présentant des dégradations intérieures et ou extérieures, des manquements à l’hygiène pouvant porter atteinte à la santé et ou la sécurité de leurs occupants.

En France, près de 450 000 logements occupés sont considérés comme indignes.

La Haute-Savoie est un département qui connaît une croissance démographique soutenue. Par conséquent, différentes problématiques liées à l’habitat émergent, parmi lesquelles la hausse de la part de logements indignes.

Les récentes études montrent que le parc privé haut-savoyard potentiellement indigne représente environ 4 750 logements selon le Pôle départemental de la lutte contre l’habitat indigne.

Les collectivités territoriales de ce département sont depuis quelques années particulièrement investies sur cette question.

Le présent projet de loi vise à accélérer et à simplifier la rénovation de l’habitat dégradé et des grandes opérations d’aménagement en renforçant notamment dans son article 8 en précisant entre autres les données supplémentaires à inscrire au registre national des copropriétés.

En l’état actuel de la rédaction de l’article 8, les données sont : la situation financière de la copropriété, les caractéristiques techniques des immeubles constituant la copropriété, celles permettant aux services de l’Etat et aux collectivités territoriales de mettre en œuvre les dispositifs de repérage et d’accompagnement des copropriétés en difficulté, et enfin celles permettant d’informer de l’existence d’agissements qui constituent à abuser d’autrui.

Le présent amendement vise donc à ajouter à la liste de ces données la situation financière de la copropriété en faisant apparaitre le budget, le montant total des impayés copropriétaires et de toute dette de la copropriété.

En outre, l’amendement propose l’obligation d’actualisation de toutes les données inscrites au III de l’article L. 711-2 du Code de la construction et de l’habitation dans les deux mois après la notification du procès-verbal d’assemblée générale de la copropriété.