



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Application du DPE aux logements individuels au sein de copropriétés

Question écrite n° 4667

Texte de la question

Mme Sandrine Le Feu interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur l'application du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les logements individuels, loués au sein d'immeubles collectifs. Le DPE a notamment pour objectif d'identifier les passoires énergétiques et de recommander des travaux à réaliser en conséquence. Progressivement, les logements classés F ou G seront interdits à la location. Un bailleur de bonne foi, ayant installé des fenêtres à double vitrage, isolé les murs intérieurs, mis en place une porte pleine en PVC puis effectué un DPE par un diagnostiqueur s'est vu recommander une isolation thermique extérieure par ce dernier. Or l'assemblée générale des copropriétaires, constituée principalement de résidents ou de copropriétaires n'ayant pas les moyens d'investir, a refusé l'isolation extérieure considérant que ce bailleur devait faire le nécessaire à l'intérieur. Malheureusement, l'isolation intérieure ne modifie pas le DPE car le chauffage global est réparti suivant le tantième. Autrement dit, le DPE du logement est affecté par les passoires des autres logements. Les propriétaires résidents ne sont donc pas concernés mais les propriétaires bailleurs peuvent se retrouver dans l'impasse. Elle demande si cette problématique a fait l'objet d'une attention de la part du Gouvernement et si un DPE individuel, ne prenant en compte que les caractéristiques énergétiques du logement et faisant abstraction de l'immeuble, tout en appliquant des mesures coercitives aux parties communes, pourrait être envisagé pour ne pas pénaliser les propriétaires qui souhaitent effectuer les travaux nécessaires mais qui sont soumis aux décisions de leur copropriété.

Texte de la réponse

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 du logement. A 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. Ainsi, les logements les plus énergivores, dont la consommation d'énergie dépasse cette valeur, ne peuvent plus être proposés à la location. En application de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, en 2025, tous les logements classés G seront concernés par cette interdiction de location. Les logements classés F le seront en 2028 et, enfin, les logements classés E en 2034. Concernant l'exemple donné, il convient de noter que la réalisation d'un DPE individuel, à l'échelle de l'appartement, permet bien de prendre en compte les caractéristiques propres à ce logement concernant les caractéristiques de l'isolation. En particulier, les besoins de chauffage sont évalués en fonction des caractéristiques propres au logement, et non pas en fonction d'une répartition aux tantièmes. Seules les caractéristiques des équipements de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire, si ceux-ci sont collectifs, sont issues des données de l'immeuble. La performance énergétique des autres logements de l'immeuble n'influence pas les résultats du DPE réalisé à l'échelle de l'appartement. Dans l'exemple donné, il est donc recommandé de réaliser un DPE individuel à l'échelle de l'appartement et de conserver les factures des

travaux réalisés afin d'apporter un justificatif au diagnostiqueur. Au-delà de l'exemple donné, des dispositifs visant à faciliter la prise de décision de travaux de rénovation énergétique en copropriété ont été mis en place : - les règles de majorité de vote ont été assouplies en 2019 avec l'application du dispositif de la « passerelle » aux travaux de rénovation. Ainsi lorsqu'une décision relevant de la majorité absolue prévue à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété n'a pas été adoptée mais qu'elle a recueilli au moins un tiers des voix des copropriétaires, ce dispositif permet à la même assemblée générale de procéder immédiatement à un second vote à la majorité simple prévue à l'article 24 de la même loi. - 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 le projet de plan pluriannuel de travaux, qui est un outil de diagnostic et de planification de travaux qui favorisera la prise de décision relative aux travaux de rénovation énergétique des immeubles en copropriété. L'obligation de faire réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux entre en vigueur selon le calendrier suivant : - Le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots ; - Le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots compris entre cinquante et un et deux cents ; - Le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots. - enfin, des dispositifs d'aide dédiés à la rénovation énergétique sont mis à disposition des copropriétés parmi lesquels on peut citer : les certificats d'économie d'énergie, le dispositif de déficit foncier dont le plafond est doublé pour les dépenses réalisées en 2023, 2024 ou 2025, le dispositif Loc'avantages (qui permet de bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux de rénovation du logement en échange de sa location à des loyers inférieurs aux loyers du marché local) et les aides MaPrimeRénov, dont le plafond par logement en copropriété a été réhaussé en 2023 de 15 000 € à 25 000€. Ces mesures prises ces dernières années permettent de favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique au sein des immeubles en copropriété et d'accompagner les copropriétaires. Les travaux se poursuivent dans le cadre notamment de la planification écologique pour identifier et lever les freins qui subsistent, pour continuer d'amplifier la dynamique.

Données clés

Auteur : [Mme Sandrine Le Feu](#)

Circonscription : Finistère (4^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4667

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [17 janvier 2023](#), page 373

Réponse publiée au JO le : [28 février 2023](#), page 2056