

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° 2138

présenté par

M. Peu, M. Wulfranc, M. Bruneel, Mme Bello, M. Brotherson, Mme Buffet, M. Chassaingne, M. Dharréville, M. Dufègne, Mme Faucillon, M. Jumel, Mme Kéclard-Mondésir, M. Lecoq, M. Nilor, M. Fabien Roussel et M. Serville

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 55, insérer l'article suivant:**

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 :

1° L'article 17 est complété par un V ainsi rédigé :

« V. – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le loyer est diminué de 10 % si l'étiquette énergie du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article 3-3 est classée en F et de 20 % si elle est classée en G. » ;

2° L'article 17-2 est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, lors du renouvellement du contrat, le loyer donne lieu à une diminution de 10 % si l'étiquette énergie du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article 3-3 est classée en F et de 20 % si elle est classée en G.

« Le loyer n'est pas diminué si le bailleur produit un nouveau diagnostic de performance énergétique, datant de moins de 6 ans, affichant une étiquette supérieure à la lettre F.

« Le II ne s'applique que pour les logements dont l'étiquette du diagnostic de performance énergétique, datant de moins de 6 ans, est supérieure à la lettre F. »

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Comme l'indique une récente étude du Conseil supérieur du notariat réalisée fin 2017 (<https://www.notaires.fr/fr/la-valeur-verte-des-logements>), un bien rénové énergétiquement peut gagner jusqu'à 18 % de plus-value par rapport à un bien similaire non rénové. En outre, l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit une participation financière du locataire lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans le logement ou les parties communes de l'immeuble. La performance énergétique constitue donc désormais un facteur de valorisation de son bien immobilier.

La réciprocité doit se retrouver pour le locataire qui doit voir le loyer de son logement énergivore diminué. Ces « passoires thermiques » ont vocation à être qualifiées de logement indécents et présentent un risque pour la santé et la sécurité des locataires. La diminution du loyer d'un logement indécents peut déjà être demandée en justice.

Le présent amendement, proposé par la Fondation Abbé Pierre, crée, par souci d'efficacité et en vue d'inciter les bailleurs à rénover leurs logements, une diminution forfaitaire du loyer directement exigible pour les locataires de passoires thermiques. Le dispositif se fonde sur le diagnostic de performance (DPE), créé en 2007, qui est un outil de mesure objectif de la classe énergétique des biens immobiliers.

La France compte aujourd'hui 30 % de logements de classes énergétiques F et G.