

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mars 2021

LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3995)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Rejeté

AMENDEMENT

N° 5567

présenté par

Mme Louwagie, M. Benassaya, Mme Kuster, M. de Ganay, M. Hetzel, M. Viry, M. Bazin,
M. Forissier, M. Schellenberger, M. Cinieri, Mme Dalloz, Mme Anthoine et Mme Bazin-Malgras

ARTICLE 41

I. – Rédiger ainsi l’alinéa 4 :

« III. – Les révision et majoration de loyer prévues aux I et II du présent article ne peuvent être appliquées dans les logements de la classe E, de la classe F ou de la classe G au sens de l’article L. 173-1-1 du code de la construction et de l’habitation, qu’aux taux progressifs prévus par un décret en Conseil d’État. » ; »

II. – En conséquence, rédiger ainsi l’alinéa 9 :

« II. – Le loyer ne peut être réévalué au renouvellement du contrat dans les logements de la classe E, de la classe F ou de la classe G au sens de l’article L. 173-1-1 du code de la construction et de l’habitation, qu’aux taux progressifs prévus par un décret en Conseil d’État. » ; »

III. – En conséquence, après le mot :

« peut »,

rédiger ainsi la fin de l’alinéa 16 :

« être engagée pour les logements de la classe E, de la classe F ou de la classe G au sens de l’article L. 173-1-1 du code de la construction et de l’habitation, qu’aux taux progressifs prévus par un décret en Conseil d’État. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE**Réduire l'impact de l'effet de seuil**

La rédaction de l'article 41 prévoit qu'un logement de la classe « F » ou de la classe « G » ne pourra voir son loyer réévalué lors d'un renouvellement de bail ou de sa remise en location si des travaux de rénovation ne sont pas effectués afin d'atteindre un classe « E » ou supérieure. Cette évolution souhaitée par la Convention Citoyenne, le Gouvernement et de nombreux acteurs va, dans son esprit, dans le sens d'une amélioration du parc de logement de notre pays. Nous souscrivons à cet objectif.

Nous estimons cependant que cette mesure, si elle reste en l'état, contribuera à renforcer l'impact de l'effet de seuil du DPE. En effet, sur la seule base des analyses d'un diagnostiqueur, un logement pourra être noté « F » ou « G », ce qui interdira la réévaluation des loyers si des travaux de rénovation ne sont pas entrepris pour inscrire le logement dans une classe « E » ou supérieure. Or, rien ne différencie un logement classé avec un « mauvais E » d'un autre classé avec un « bon F », si ce n'est les interdictions ou autorisations qui en découlent. Les DPE, bien que plus fiables dans leur nouvelle version, ne représentent toutefois pas une vérité mathématique absolue et restent soumis à l'intervention humaine. Un maigre écart de notation, parfois dû à des éléments d'appréciation sur le terrain, peut faire basculer un logement d'une classe à une autre et lui faire franchir le seuil limite. Ce qui peut représenter un faible pourcentage de la notation globale peut donc avoir de lourdes conséquences pour les propriétaires et bailleurs.

Eviter l'effet couperet et l'augmentation des fraudes

Nous estimons également que cette mesure, faisant courir un risque financier important aux propriétaires et bailleurs, fait courir un risque majeur de fraudes et de dérives visant à obtenir un classement DPE favorable. L'ADEME observe déjà que très peu de logement sont classés en début de « F ». Il est fortement probable que plus aucun logement ne soit à l'avenir classé « F », au regard de l'impact financier de ce classement. Cela remettra fortement en question la fiabilité du nouveau DPE. Adopter une démarche plus graduelle permettra donc la mise en oeuvre efficace de travaux de rénovation dans le temps imparti en réduisant l'effet classiquement néfaste des effets de seuil. Ainsi, afin de ne pas inscrire dans la loi une mesure punitive, mais de proposer une formule fortement incitative, nous proposons donc qu'en lieu et place d'une interdiction de réévaluation des loyers soit prévue une limitation de réévaluation, à des taux progressifs prévus par décret en Conseil d'Etat, allant d'un taux maximal en début de classe « E » à un taux nul en fin de classe « G ».