

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mars 2021

LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3995)

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

Tombé

AMENDEMENT

N° 5568

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, Mme Bazin-Malgras et
M. Herbillon

ARTICLE 42

Compléter l'alinéa 5 par les mots :

« et inférieur au niveau de la classe « E » à compter du 1^{er} janvier 2030 ; » .**EXPOSÉ SOMMAIRE****Réduire l'impact de l'effet de seuil**

La rédaction de l'article 42 prévoit qu'à partir de 2025, la définition de « décence énergétique » d'un logement prévue par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 s'appuie sur les seuls niveaux de performance définis à l'article 39 du projet de loi. Cet article prévoit également qu'à partir de 2028, l'ensemble des logements ayant un niveau de performance inférieur à la classe « E » ne seront plus qualifiés de « décents énergétiquement ». 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 pleinement 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 classé « F » ou « G », ce qui le qualifiera d'« indécents énergétiquement » et interdira sa mise en location si des travaux de rénovation n'ont pas lieu. Or les DPE, bien que plus fiables dans leur nouvelle version, ne représentent 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 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 d'une mise en oeuvre prématurée pour un trop grand nombre de logements

Nous estimons également que cette mesure, conditionnée par la capacité des propriétaires, bailleurs et syndicats de réaliser des travaux de rénovation, fait courir un risque majeur de fraudes et de dérives du fait de délais trop courts. N'ayant pas le temps de s'adapter au niveau de performance minimum exigé (niveau « E » en 2028), ils risquent de chercher à obtenir rapidement et frauduleusement des diagnostics de performance énergétique avec une notation leur permettant de maintenir leur logement dans la catégorie des logements « décents ». Cela remettra fortement en question la fiabilité du nouveau DPE et entrainera des pressions encore plus importantes sur la profession de diagnostiqueur. Adopter une démarche plus graduelle permettra donc la mise en oeuvre efficace de travaux de rénovation dans le temps imparti et réduira le poids de l'effet de seuil du DPE.

Pour ces raisons, en complément de la définition de taux progressifs maximums de réévaluation des loyers, allant de la classe « E » à « G » inclus, avec un taux nul en fin de classe « G », nous proposons qu'à compter du 1er janvier 2028, seuls les logements de classe « G » soient touchés par une interdiction de mise en location, que les logements de classe « F » se voient interdire toute réévaluation de loyer et que ces derniers sortent à leur tour du parc locatif au 1er janvier 2030.