

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 novembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4406)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE94

présenté par
Mme Pinel et M. Falorni

ARTICLE 23

Compléter cet article par les alinéas suivants :

« 3° Le sixième alinéa du B du III est complété par les mots : « , et que le logement n'appartient pas à la classe F ou à la classe G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. »

« 4° Le III est complété par un C ainsi rédigé :

« C. – Le loyer des logements qui appartiennent à la classe F au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut excéder le loyer médian et le loyer des logements qui appartiennent à la classe G ne peut excéder le loyer de référence minoré. Aucun complément de loyer ne peut être appliqué au loyer de base de ces logements. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les logements classés F et G sont des logements de très mauvaise qualité, ayant vocation à être qualifiés d'indécents.

Ces logements sont dangereux pour la santé et la sécurité de leurs occupants : 48 % des adultes exposés à la précarité énergétique souffrent de migraines et 22 % de bronchites chroniques contre 32 % et 10 % des personnes qui n'y sont pas exposées. Les enfants exposés, quant à eux, souffrent à 30 % de sifflements respiratoires, contre 7 % chez les autres. La précarité énergétique conduit en outre de nombreux ménages à utiliser des chauffages inadaptés, avec un risque d'intoxication au monoxyde de carbone, éventuellement accentué par l'absence d'aération. Dans ces conditions, on observe plus fréquemment un phénomène de condensation et l'apparition de moisissures, avec des impacts sanitaires multiples. Enfin, l'humidité du logement accroît le risque d'intoxication au plomb contenu dans les peintures.

Le présent amendement fixe donc, dans les zones d'encadrement des loyers, le loyer des logements classés F au loyer médian et celui des logements classés G au loyer de référence minoré, et interdit tout complément de loyer. En cas de contestation, il appartiendra au bailleur de démontrer que son logement ne relève pas de ces catégories.

Cet amendement a été travaillé avec la Fondation Abbé Pierre.