

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 novembre 2023

REMÉDIER À LA CRISE DU LOGEMENT (1793) - (N° 1929)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 2

présenté par

M. Falcon, M. Allisio, Mme Auzanot, M. Ballard, M. Barthès, M. Baubry, M. Beaurain, M. Bentz, M. Berteloot, M. Bilde, M. Blairy, Mme Blanc, M. Boccaletti, Mme Bordes, M. Bovet, M. Buisson, M. Cabrolier, M. Catteau, M. Chenu, M. Chudeau, Mme Colombier, Mme Cousin, Mme Da Conceicao Carvalho, M. de Fournas, M. de Lépinau, M. Dessigny, Mme Diaz, Mme Dogor-Such, M. Dragon, Mme Engrand, M. François, M. Frappé, Mme Galzy, M. Giletti, M. Gillet, M. Girard, M. Gonzalez, Mme Florence Goulet, Mme Grangier, M. Grenon, M. Guiniot, M. Guitton, Mme Hamelet, M. Houssin, M. Jacobelli, Mme Jaouen, M. Jolly, Mme Laporte, Mme Lavalette, Mme Le Pen, Mme Lechanteux, Mme Lelouis, Mme Levavasseur, Mme Loir, M. Lopez-Liguori, Mme Lorho, M. Lottiaux, M. Loubet, M. Marchio, Mme Martinez, Mme Alexandra Masson, M. Bryan Masson, M. Mauvieux, M. Meizonnet, Mme Menache, M. Meurin, M. Muller, Mme Mélin, M. Ménagé, M. Odoul, Mme Mathilde Paris, Mme Parmentier, M. Pfeffer, Mme Pollet, M. Rambaud, Mme Ranc, M. Rancoule, Mme Robert-Dehault, Mme Roullaud, Mme Sabatini, M. Sabatou, M. Salmon, M. Schreck, M. Taché de la Pagerie, M. Jean-Philippe Tanguy, M. Taverne, M. Tivoli et M. Villedieu

ARTICLE PREMIER

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

« L'article 160 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 est abrogé. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à supprimer l'article 160 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. La levée de l'interdiction de location d'un logement présentant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) présentant une note dégradée, a vocation à accroître l'offre dans un contexte de crise, notamment dans les zones « tendues », en fluidifiant le marché locatif et luttant contre la vacance.

Aujourd'hui, plus de trois millions de logements sont vacants en France. Face à une législation défavorable aux bailleurs, à la multiplication des normes énergétiques et à l'impossibilité financière de réaliser des travaux d'isolation jugés jusqu'à présent décents, de nombreux bailleurs préfèrent retirer leur logement du marché locatif.

Cette contrainte déprécie la valeur des logements classés de G+ à D qui trouvent difficilement preneurs, face aux réticences des banques à accorder des financements lors de l'acquisition d'un bien ne pouvant être mis en location sans travaux préalable. L'amélioration de la note du DPE après des travaux de rénovation énergétique reste en effet aléatoire. Les difficultés à la revente du logement à la note dégradée représentent également un risque que le secteur bancaire ne souhaite pas assumer.

En outre, ces nouveaux critères de « décence énergétique » sont discutables, faisant abstraction de critères de salubrité et la remise en cause du professionnalisme de certaines sociétés chargées de leur exécution.

L'édition de normes énergétiques au parc ancien présente des contraintes techniques et économiques lourdes pour les propriétaires occupants ou les bailleurs, notamment les plus modestes, confrontés à des contraintes d'urbanisme et architecturales, lesquelles sont exacerbées dans les logements collectifs.

La loi « Climat et Résilience » impose un « audit énergétique » au vendeur d'un logement présentant un DPE classé F ou G. Ce rapport préconise les travaux à exécuter pour relever la notation du DPE, dont le coût reste à la charge du vendeur.

L'article 1er rédigé dans la proposition de loi permet un assouplissement pour les copropriétés, prévoyant des plans pluriannuels de travaux. Cette exception à l'application de la Loi Climat et Résilience va dans le bon sens mais demeure insuffisante.

Il est nécessaire de fluidifier le marché de la transaction immobilière et de la location, en mettant fin à cette nouvelle complexité normative et réglementaire imposée par la loi Climat et Résilience.