

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

7 juin 2024

---

CONDITIONS DE RÉALISATION DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES  
LOGEMENTS - (N° 2596)

**AMENDEMENT**

N ° CE20

présenté par

M. Daubié, Mme Babault, M. Bolo, M. Ramos, Mme Morel et M. Martineau

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

Après le 3° du I de l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions énoncées au 1°, 2° et 3° ne s'appliquent pas si les travaux de rénovation énergétique nécessaires à l'amélioration du diagnostic de performance énergétique ont été engagés par le propriétaire, et ce, même s'ils ne sont pas encore terminés. »

»

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et résilience » dispose dans son article 159 que les logements dont le diagnostic de performance énergétique est classé F ou G voient leurs loyers gelés. Cette disposition, applicable depuis le 1er août 2022, fait que les propriétaires ne peuvent pas augmenter le loyer de leur logement entre deux contrats de bail, ni augmenter le loyer au cours du bail. Ils ne peuvent pas non plus procéder aux réévaluations normalement applicables.

Bien que cette disposition constitue une incitation non négligeable pour les propriétaires à prendre les mesures nécessaires pour l'amélioration du diagnostic de performance énergétique des logements qu'ils louent, elle ne prend pas en compte le cas où le propriétaire a engagé les travaux nécessaires à cette amélioration. Il peut arriver que le propriétaire commande et lance ces travaux, mais qu'ils prennent un certain temps. Malgré son effort, il est pénalisé que ce soit pour un bail en cours ou un bail arrivant à expiration.

Le présent amendement permet d'assouplir le dispositif, afin que les propriétaires ayant déjà engagé les travaux nécessaires à la rénovation énergétique de leur logement loué soient exemptés de cette interdiction. De ce fait, dans le cas où le propriétaire a pris les mesures nécessaires, il pourrait continuer d'augmenter le loyer du logement qu'il loue, conformément aux dispositions de réévaluation applicables normalement.

Cette disposition est particulièrement importante pour soutenir les petits propriétaires qui, bien qu'ils détiennent un bien, n'ont pas toujours les moyens financiers nécessaires à la rénovation énergétique de leur logement. Les travaux de rénovation énergétique représentent très souvent des coûts élevés. Cette mesure permettrait de contrebalancer quelque peu l'investissement qui doit être fait par ces petits propriétaires, et apporte une souplesse bienvenue, notamment dans ce cas où le propriétaire montre qu'il a fait les efforts nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique de son bien.

Par ailleurs, ce soutien aux propriétaires, garants et seuls capables de porter ces travaux de rénovation, est aussi une garantie que les logements puissent être reloués rapidement le cas échéant, luttant ainsi contre les problématiques actuelles de crise du logement.