

ASSEMBLÉE NATIONALE

29 novembre 2025

RETROUVER LA CONFIANCE ET L'ÉQUILIBRE DANS LES RAPPORTS LOCATIFS - (N° 2039)

Rejeté

N° CE54

AMENDEMENT

présenté par

M. Vos, M. de Lépinau, M. Amblard, M. Barthès, M. Gabarron, Mme Grangier, M. Falcon, Mme Laporte, M. Le Bourgeois, M. Lopez-Liguori, M. Loubet, M. Patrice Martin, M. Meizonnet, M. Rivière, M. Tivoli et M. Weber

ARTICLE PREMIER

Après l'alinéa 26, insérer les deux alinéas suivants :

« a *bis*) Après le cinquième alinéa du B, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation aux dispositions du présent article, sont réputés constituer une caractéristique de confort particulière non prise en compte dans la détermination du loyer de référence, justifiant la fixation d'un complément de loyer, les travaux effectués dans le logement à usage d'habitation principale, permettant d'augmenter le niveau de performance énergétique des locaux d'au moins une classe au sens de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Le bailleur peut appliquer, à ce titre, un complément de loyer lors de la conclusion, du renouvellement ou de la reconduction tacite du bail intervenant dans un délai de six ans à compter de l'achèvement des travaux ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement tend à autoriser l'application d'un complément de loyer lorsque le propriétaire a réalisé des travaux de rénovation énergétique lourds, permettant un saut d'au moins une classe au DPE.

Les obligations énergétiques imposées par l'État constituent aujourd'hui l'un des principaux moteurs du retrait massif de logements du marché locatif : interdiction des logements classés G dès 2025, puis des F en 2028, coût moyen de 59 000 € pour une rénovation d'ampleur, sans oublier une méthodologie du DPE largement contestée, qui pénalise injustement l'électricité en appliquant un coefficient de conversion énergie finale en énergie primaire artificiellement dévalorisé.

Dans ce contexte, maintenir les bailleurs sous un encadrement rigide des loyers revient à les sommer de financer des travaux colossaux sans aucune perspective de rentabilité, alors même que ce sont eux qui mettent à disposition les logements dont le pays a si cruellement besoin. Il est donc légitime de reconnaître l'effort financier majeur consenti par ces propriétaires, en leur permettant de pratiquer un complément de loyer limité dans le temps.

Faute de revoir l'architecture globale d'obligations qui assèchent l'offre locative, cet amendement transforme un mécanisme punitif en incitation.