

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 décembre 2025

RETROUVER LA CONFIANCE ET L'ÉQUILIBRE DANS LES RAPPORTS LOCATIFS - (N° 2197)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

N° 47

AMENDEMENT

présenté par

M. Vos, M. Allisio, M. Amblard, Mme Auzanot, M. Ballard, Mme Bamana, M. Barthès, M. Baubry, M. Beaurain, M. Bentz, M. Bernhardt, M. Bigot, M. Bilde, M. Blairy, Mme Blanc, M. Boccaletti, Mme Bordes, M. Boulogne, Mme Bouquin, M. Bovet, M. Buisson, M. Casterman, M. Chenu, M. Chudeau, M. Clavet, Mme Colombier, Mme Da Conceicao Carvalho, M. de Fleurian, M. de Lépinau, Mme Delannoy, M. Dessigny, Mme Diaz, Mme Dogor-Such, M. Dragon, M. Dufosset, M. Dussausaye, M. Dutremble, M. Evrard, M. Falcon, M. Florquin, M. Fouquart, M. Frappé, M. Gabarron, Mme Galzy, M. Gery, M. Giletti, M. Gillet, M. Christian Girard, M. Golliot, M. Gonzalez, Mme Florence Goulet, Mme Grangier, Mme Griseti, M. Guibert, M. Guiniot, M. Guitton, Mme Hamelet, M. Houssin, M. Humbert, M. Jacobelli, M. Jenft, M. Jolly, Mme Joncour, Mme Josserand, Mme Joubert, Mme Laporte, Mme Lavalette, M. Le Bourgeois, Mme Le Pen, Mme Lechanteux, Mme Lechon, Mme Lelouis, Mme Levavasseur, M. Limongi, M. Lioret, Mme Loir, M. Lopez-Liguori, Mme Lorho, M. Lottiaux, M. Loubet, M. David Magnier, Mme Marais-Beuil, M. Marchio, M. Markowsky, M. Patrice Martin, Mme Martinez, Mme Alexandra Masson, M. Bryan Masson, M. Mauvieux, M. Meizonnet, M. Meurin, M. Monnier, M. Muller, Mme Mélin, Mme Ménaché, M. Ménagé, M. Odoul, Mme Parmentier, M. Perez, M. Pfeffer, Mme Pollet, M. Rambaud, Mme Ranc, M. Rancoule, M. Renault, Mme Rimbert, M. Rivière, Mme Robert-Dehault, Mme Roullaud, Mme Roy, Mme Sabatini, M. Sabatou, M. Salmon, M. Schreck, Mme Sicard, M. Emmanuel Taché, M. Jean-Philippe Tanguy, M. Taverne, M. Tesson, M. Tivoli, M. Tonussi, M. Villedieu et M. Weber

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

Après le II de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :

« II *bis*. – 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 soit 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 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 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.