

ASSEMBLÉE NATIONALE16 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Tombé

N° CE148

AMENDEMENT

présenté par
M. Duparay, Mme Corneloup, M. Ray et M. End

ARTICLE 6

Au premier alinéa de l'alinéa 12, après le mot :

« bien »

insérer les mots :

« , ce caractère étant présumé lorsque le coût Toutes Taxes Comprises des travaux nécessaires pour atteindre le niveau de performance exigible excède 50 % de la valeur vénale du logement avant travaux ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à sécuriser juridiquement la notion de « coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien » introduite par le présent article.

Cette notion conditionne une dérogation importante aux exigences de performance énergétique applicables aux logements mis en location mais n'est assortie, dans le texte, d'aucun critère quantitatif.

Une telle rédaction est susceptible d'entraîner des appréciations divergentes et de créer une insécurité juridique tant pour les propriétaires que pour les locataires.

Cette difficulté est particulièrement importante dans les territoires ruraux, les petites villes et les secteurs où les valeurs immobilières sont faibles.

En effet, le coût d'une rénovation énergétique dépend essentiellement des caractéristiques techniques du bâtiment, du prix des matériaux et du coût de la main-d'œuvre. Il n'est pas proportionnel à la valeur immobilière locale.

Un logement d'une valeur de 70 000 euros peut ainsi nécessiter plusieurs dizaines de milliers d'euros de travaux pour atteindre la classe énergétique requise.

Le présent amendement instaure donc une présomption de disproportion lorsque le coût des travaux nécessaires excède 50 % de la valeur vénale du logement avant travaux.

Le choix d'une présomption permet de sécuriser les situations les plus manifestes sans empêcher la reconnaissance d'un coût disproportionné en dessous de ce seuil lorsque les circonstances particulières du bien le justifient.