

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 septembre 2026

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

Rejeté

N° CE15

AMENDEMENT

présenté par

M. Falcon, M. Amblard, M. Casterman, M. de Lépinau, M. Gabarron, Mme Florence Goulet,
Mme Grangier, M. Jolly, M. Jordan, Mme Laporte, M. Le Bourgeois, M. Loubet,
M. Patrice Martin, M. Rivière, M. Vos et M. Weber

ARTICLE 4

I. – A l’alinéa 12 supprimer les mots :

« ou pour lesquels les travaux d’amélioration, définis en application du 5° du B du I de l’article 199 *novovicies*, permettent au logement d’atteindre un niveau de performance énergétique et environnementale correspondant au moins à la classe D, au sens de l’article L. 173-1-1 du code de la construction et de l’habitation, ou, lorsque la classe initiale du logement est G, au moins à la classe E, ou, lorsqu’il est situé en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à Mayotte ou à La Réunion, de répondre aux critères de performance énergétique et environnementale mentionnés au 4 du I de l’article 244 *quater* X du présent code, ».

II. – Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« La perte de recettes pour l’État est compensée à due concurrence par la création d’une taxe additionnelle à l’accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

« La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l’État, par la création d’une taxe additionnelle à l’accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à supprimer les conditions de performance énergétique subordonnant l’éligibilité au statut du bailleur privé pour les logements ayant fait l’objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d’un immeuble neuf.

Alors que ce nouveau statut doit permettre de relancer l'investissement locatif privé et de répondre à la pénurie de logements, il apparaît contradictoire de conditionner son bénéfice à l'atteinte d'une classe déterminée au diagnostic de performance énergétique (DPE). Une telle exigence ajoute une contrainte et une incertitude supplémentaires pour les investisseurs, fondées sur un outil dont la fiabilité et la stabilité ont régulièrement été mises en cause.

Surtout, la réalisation de travaux de rénovation énergétique ne garantit nullement l'atteinte de la classe DPE exigée. Dans son rapport d'octobre 2023 consacré aux « Aides à la rénovation énergétique des logements privés », la Cour des comptes relève ainsi que, pour les bénéficiaires de MaPrimeRénov' Sérénité, après travaux, 20 % des logements demeuraient classés F ou G et 41 % étaient classés E. Ainsi, près de 60 % des logements concernés demeuraient classés E, F ou G malgré la réalisation de travaux, et tombent sous le coup d'une interdiction de louer à l'horizon 2034.

Cette situation pose une question simple : que deviennent les logements pour lesquels le propriétaire a engagé des travaux importants mais qui n'atteignent pas, à leur issue, la classe énergétique requise ? Exclure ces logements du bénéfice du statut du bailleur privé reviendrait à pénaliser des investisseurs ayant pourtant effectivement engagé des dépenses pour améliorer leur bien, sur la base du résultat incertain d'un diagnostic.

Dans un contexte de crise profonde de la construction et de raréfaction de l'offre locative, le statut du bailleur privé doit être simple, lisible et réellement incitatif. Le présent amendement propose donc de supprimer cette condition énergétique afin que le bénéfice du dispositif repose sur la réalisation effective de l'investissement et des travaux, et non sur l'obtention d'une classe DPE déterminée.

Source : Cour des comptes, « Les aides à la rénovation énergétique des logements privés », rapport public thématique, octobre 2023.