

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 septembre 2026

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

Rejeté

N° CE16

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. – À la première phrase de l’alinéa 13, 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 locaux transformés en logements.

La transformation de bureaux, commerces ou autres locaux en logements constitue un important gisement de création de logements nouveaux, sans consommation supplémentaire de foncier. Dans un contexte de pénurie de logements et d'effondrement de la construction neuve, le législateur doit encourager ces opérations plutôt que de leur imposer de nouvelles contraintes susceptibles d'en dégrader l'équilibre économique.

Conditionner le bénéfice du statut du bailleur privé à l'atteinte d'une classe déterminée au diagnostic de performance énergétique (DPE) constitue à cet égard un frein supplémentaire. Ces transformations nécessitent déjà des investissements lourds pour adapter les locaux à leur nouvel usage et respecter l'ensemble des normes applicables à l'habitation. Leur imposer une obligation supplémentaire de résultat énergétique risque de décourager des opérations qui permettent pourtant de créer des logements et de remettre en usage des surfaces aujourd'hui vacantes.

Cette exigence repose en outre sur un DPE dont la fiabilité demeure imparfaite. Dans son rapport public thématique de juin 2025 consacré à la mise en œuvre du DPE, la Cour des comptes estime que les efforts de fiabilisation doivent être poursuivis et souligne que les conséquences de cet outil sur la situation patrimoniale des propriétaires et sur le marché immobilier ont été insuffisamment anticipées.

Surtout, la réalisation de travaux importants ne garantit pas l'obtention de la classe énergétique recherchée. Dans ses travaux d'octobre 2023, la Cour des comptes relève ainsi que, parmi les logements bénéficiant de MaPrimeRénov' Sérénité, 20 % demeuraient classés F ou G après travaux et 41 % atteignaient seulement l'étiquette E. Près de 60 % demeuraient donc classés E, F ou G malgré les travaux réalisés.

Il serait dès lors paradoxal qu'un propriétaire ayant engagé des travaux lourds pour transformer un local vacant en logement puisse être privé du statut du bailleur privé en raison de la seule étiquette obtenue à l'issue de l'opération. Une telle condition introduit une incertitude supplémentaire au moment même où il convient de sécuriser et de rendre plus attractif l'investissement locatif.

Le présent amendement propose donc de supprimer cette condition énergétique afin de favoriser la transformation de locaux existants en logements et la remise sur le marché locatif de nouvelles surfaces habitables.

Sources : Cour des comptes, « La mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique », juin 2025 ; Cour des comptes, « Le soutien aux logements face aux évolutions climatiques et au vieillissement de la population », octobre 2023.