

ASSEMBLÉE NATIONALE14 septembre 2026

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

Tombé

N° CE21

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, substituer aux mots :

« classe D »

les mots :

« classe E ».

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 abaisser de la classe D à la classe E le niveau de performance énergétique exigé pour les locaux transformés en logements afin de bénéficier du statut du bailleur privé.

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 leur imposer des contraintes susceptibles d'en dégrader l'équilibre économique.

Conditionner le bénéfice du statut du bailleur privé à l'atteinte de la classe D 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. Exiger systématiquement l'atteinte de la classe D risque d'écarter des opérations qui permettraient pourtant de créer des logements et de remettre en usage des surfaces aujourd'hui vacantes.

Le choix de la classe E permet de conserver une exigence minimale de performance énergétique tout en tenant compte des contraintes techniques et économiques propres à la transformation de locaux existants. Dans de nombreux cas, la configuration du bâtiment, sa structure ou ses caractéristiques thermiques peuvent rendre particulièrement difficile l'atteinte d'une classe D, malgré la réalisation de travaux importants.

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 d'une classe énergétique élevée. 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. Ces données illustrent les difficultés pouvant subsister pour atteindre une classe D malgré des travaux de rénovation substantiels.

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 l'impossibilité d'atteindre la classe D, alors même que le logement présente une performance énergétique améliorée et atteint la classe E.

Le présent amendement propose donc de retenir la classe E plutôt que la classe D, afin de concilier l'objectif d'amélioration de la performance énergétique des logements avec celui 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.