

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 septembre 2026

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

Rejeté

N° CE35

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 6

I. – Après l’alinéa 4, insérer l’alinéa suivant :

– le dernière phrase est supprimé ;

II. – Substituer aux alinéas 7 à 9, l’alinéa suivant :

b) les troisième à dixième alinéas sont supprimés.

III. – En conséquence, supprimer les alinéas 5,6 et 10 à 34.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à répondre à la crise du logement en supprimant les interdictions de mise en location fondées sur la classe énergétique des logements, afin de provoquer un choc d’offre sur un marché locatif aujourd’hui profondément pénurique.

La France a fait le choix de l’un des dispositifs les plus coercitifs d’Europe : exclusion des logements classés G depuis 2025, puis des F en 2028 et des E en 2034. Ce calendrier particulièrement contraignant n’est pas directement imposé par le droit européen et conduit de nombreux propriétaires, confrontés au coût ou à l’impossibilité technique des travaux, à retirer leur bien de la location pour le vendre. Il accélère ainsi le transfert d’une partie du parc locatif vers le marché de l’acquisition, au détriment des ménages qui ne peuvent accéder à la propriété.

La note de Génération Libre de juin 2026, « Du DPE-information au DPE-sanction : itinéraire d’un dévoiement », signée par Bertrand Moine et Robin Rivaton, documente l’ampleur de la crise. Depuis 2021, le nombre d’annonces locatives aurait chuté de 41 % dans les grandes métropoles et de 54 % à Paris. Les auteurs soulignent que cette contraction résulte d’une accumulation de

contraintes – encadrement des loyers, fiscalité, remontée des taux d'intérêt – parmi lesquelles figure la transformation du DPE en instrument d'interdiction de louer.

Cette coercition apparaît d'autant plus contestable que le DPE demeure une estimation conventionnelle et non une mesure des consommations réelles. Les travaux cités par Génération Libre concluent que 71 % des DPE attribueraient une étiquette différente de celle résultant des consommations effectivement observées. La méthode 3CL surestimerait en moyenne de 30 % la consommation réelle des logements, avec un écart pouvant atteindre 248 % pour certains logements collectifs anciens.

Les conséquences patrimoniales sont considérables : selon les données analysées par Génération Libre, un logement classé F ou G se vend en moyenne 49 % moins cher qu'un logement classé A ou B, avec un prix médian passant de 5 200 euros par mètre carré pour les logements les plus performants à 2 600 euros pour les passoires thermiques. La réglementation expose ainsi les petits propriétaires à une forte dévalorisation de leur patrimoine tout en les incitant à sortir du marché locatif.

La modification, au 1^{er} janvier 2026, du coefficient de conversion de l'électricité de 2,3 à 1,9 illustre enfin la fragilité d'un système faisant dépendre le droit de louer d'un calcul réglementaire : selon Génération Libre, cette seule modification a permis de reclasser environ 700 000 logements, sans qu'aucun travail n'y soit réalisé.

Dans un contexte de pénurie historique, il apparaît contradictoire d'organiser réglementairement la contraction de l'offre locative. La rénovation énergétique doit relever de l'information et de l'incitation plutôt que de l'interdiction.

Le présent amendement propose donc de rendre au DPE sa vocation initiale : informer le locataire sur les caractéristiques énergétiques du logement, sans conditionner à une estimation conventionnelle le droit de le proposer à la location. Il entend ainsi restaurer la liberté de louer, protéger le droit de propriété et favoriser la remise sur le marché de logements dont les Français ont besoin.