

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 septembre 2026

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

Rejeté

N° CE38

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

Rédiger ainsi l'alinéa 9 :

« Tout logement qui fait l'objet d'un contrat de location en cours, renouvelé à l'une des échéances ainsi fixées, est considéré comme décent car comme ayant atteint le niveau de performance exigible à la date à laquelle le contrat de location a été conclu. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à garantir la stabilité des contrats de location en cours en prévoyant que les nouvelles exigences de performance énergétique ne puissent remettre en cause la décence d'un logement dont le bail a été régulièrement conclu, renouvelé ou tacitement reconduit.

L'application de nouvelles normes énergétiques aux contrats existants crée une forte insécurité juridique et produit un effet contraire à l'objectif de protection des locataires. Un logement parfaitement légal et considéré comme décent lors de la conclusion du bail peut perdre cette qualification du seul fait de l'entrée en vigueur d'une nouvelle échéance, alors même que ses caractéristiques et les conditions d'occupation n'ont pas changé.

Surtout, face à l'obligation d'engager des travaux coûteux, parfois techniquement impossibles notamment en copropriété, de nombreux bailleurs peuvent être incités à sortir définitivement leur bien du marché locatif et à délivrer un congé pour vente à l'échéance du bail. Une réglementation présentée comme protectrice du locataire risque ainsi paradoxalement de provoquer son départ du logement et d'accélérer le transfert du parc locatif vers le marché de l'acquisition.

Dans un contexte de pénurie historique de logements, cette perspective fragilise particulièrement les locataires qui disposent de faibles capacités financières ou qui ne peuvent accéder à la propriété. La priorité doit être de sécuriser leur maintien dans les lieux plutôt que d'inciter leur bailleur à vendre.

Le présent amendement consacre donc un principe simple : un logement qui satisfaisait aux exigences de performance énergétique applicables lors de la conclusion du contrat demeure considéré comme décent pendant la durée de ce contrat, y compris lorsqu'il est renouvelé ou tacitement reconduit. Il protège ainsi simultanément la stabilité résidentielle des locataires, la sécurité juridique des bailleurs et le maintien des logements dans le parc locatif.