

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 septembre 2026

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

Rejeté

N° CE44

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

À l'alinéa 9, supprimer les mots :

« et au plus tard trois ans après cette échéance ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à supprimer la limite de trois ans prévue pour les contrats de location en cours, renouvelés ou tacitement reconduits, afin de garantir durablement la stabilité des locataires et la sécurité juridique des bailleurs.

Cette limite ne fait que reporter les difficultés engendrées par les interdictions de location fondées sur le diagnostic de performance énergétique (DPE), sans répondre aux fragilités structurelles du dispositif. Génération Libre souligne ainsi que 71 % des DPE attribueraient une étiquette différente de celle résultant des consommations effectivement observées et que la méthode 3CL surestimerait en moyenne de 30 % les consommations réelles. La modification du coefficient de conversion de l'électricité, qui a permis le reclassement de centaines de milliers de logements sans travaux, illustre également la fragilité d'un système faisant dépendre le droit de louer d'un calcul réglementaire.

Cette politique intervient alors que l'offre locative s'est déjà considérablement contractée. Génération Libre relève une diminution de 41 % du nombre d'annonces dans les grandes métropoles depuis 2021 et de 54 % à Paris. Les données des principaux diffuseurs d'annonces confirment l'ampleur du phénomène : Bien'ici indiquait en septembre 2025 que l'offre locative nationale avait été divisée par 2,5 depuis l'été 2021, tandis que SeLogger constatait une diminution de 31,9 % entre octobre 2021 et octobre 2024. Malgré une reprise récente, SeLogger estime encore en 2026 que le stock national demeure inférieur de 16 % à son niveau de 2021, tandis qu'à Paris la baisse atteint 67 %.

Les contraintes énergétiques participent à cette contraction, aux côtés d'autres facteurs économiques et réglementaires. Bien'ici constate notamment que l'offre à la vente des logements classés F et G a doublé depuis juillet 2021 : confrontés au coût des travaux et à la perspective de nouvelles interdictions, de nombreux bailleurs préfèrent céder leur patrimoine plutôt que de poursuivre sa location. Le maintien d'une échéance de trois ans risque donc de provoquer de nouveaux congés pour vente, de fragiliser des locataires durablement installés et d'accélérer le transfert du parc locatif vers le marché de l'acquisition.

La confiance des propriétaires bailleurs est désormais durablement rompue par l'instabilité des règles, la succession des échéances et la menace permanente de nouvelles contraintes. Or, aucun redressement durable du marché locatif ne pourra intervenir sans restaurer cette confiance et offrir aux propriétaires une visibilité de long terme.

L'été caniculaire de 2026 impose parallèlement de réexaminer les priorités de notre politique énergétique. Les travaux consacrés au confort d'été montrent que des logements pourtant très bien classés peuvent devenir des « bouilloires thermiques » : près d'un tiers des logements classés A présenteraient ainsi un confort d'été insuffisant. Ce constat démontre les limites d'une politique excessivement centrée sur la performance hivernale et l'isolation, sans appréciation suffisamment globale de l'habitabilité réelle du logement.

Dans un contexte de pénurie historique, il convient de sortir d'une écologie punitive dont les conséquences sociales deviennent contre-productives. Une réglementation censée protéger les locataires ne doit pas aboutir à provoquer leur congé et la vente de leur logement.

Le présent amendement supprime donc la limite de trois ans afin de sécuriser durablement les contrats en cours, de prévenir la multiplication des congés pour vente, de maintenir les logements dans le parc locatif et de restaurer la confiance indispensable des propriétaires bailleurs.