

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 septembre 2026

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

Retiré

N° CE603

AMENDEMENT

présenté par

Mme Létard, M. Taupiac, Mme Abadie-Amiel, M. Bataille, M. Bruneau, M. Castellani,
M. de Courson, Mme de Pélichy, M. Mazaury, M. Molac et Mme Sanquer

ARTICLE 6

I. – Après la première phrase de l’alinéa 12, insérer la phrase suivante :

« Les coûts des travaux sont regardés comme manifestement disproportionnés lorsque le montant des travaux permettant d’atteindre le niveau de performance exigible excède 25 % de la valeur du bien, appréciée en tenant compte de la diminution de surface habitable résultant de la réalisation de ces travaux. »

II. – Compléter l’alinéa 12 par la phrase suivante :

« Jusqu’à l’entrée en vigueur du décret, la condition tenant au caractère manifestement disproportionné des coûts est réputée remplie lorsque le montant des travaux permettant d’atteindre le niveau de performance exigible excède 25 % de la valeur du bien, appréciée en tenant compte de la diminution de surface habitable résultant de la réalisation de ces travaux. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à préciser la notion de « coûts manifestement disproportionnés » introduite par le présent article afin de sécuriser son application et de donner aux propriétaires une règle claire, objective et immédiatement compréhensible.

La transition énergétique du parc locatif est nécessaire. Elle ne pourra toutefois être menée efficacement que si elle s’inscrit dans un rythme raisonnable, compatible à la fois avec les capacités financières des propriétaires, le pouvoir d’achat des locataires et la nécessité de préserver une offre suffisante de logements.

En l’état, la notion de coûts « manifestement disproportionnés » renvoie à un critère qui devra être précisé ultérieurement par décret. Cette absence de définition objective est susceptible de créer une

importante incertitude pour les propriétaires, alors même que les conséquences attachées au non-respect des exigences de performance énergétique sont particulièrement lourdes.

Le présent amendement propose donc de fixer dans la loi un seuil clair : le coût des travaux est réputé manifestement disproportionné lorsqu'il excède 25 % de la valeur du bien. Cette valeur doit être appréciée en tenant compte de la perte de surface qui peut résulter de la réalisation des travaux, afin de prendre en considération la réalité économique de certaines opérations de rénovation.

Ce seuil permet de mieux tenir compte de la diversité du parc immobilier et des contraintes auxquelles peuvent être confrontés les propriétaires, notamment dans les immeubles anciens ou soumis à des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales.

L'amendement prévoit en outre une règle transitoire applicable jusqu'à l'entrée en vigueur du décret en Conseil d'État : les logements dont les travaux nécessaires dépassent ce seuil sont réputés satisfaire aux conditions de décence énergétique prévues par le présent article.

Cette précision est indispensable pour éviter une période d'incertitude juridique pendant laquelle des logements pourraient être considérés comme non décents alors même que le législateur a entendu reconnaître le caractère manifestement disproportionné des travaux nécessaires à leur mise en conformité.