

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 septembre 2026

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

Rejeté

N° CE63

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

Supprimer les alinéas 22 et 23.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à supprimer les dispositions permettant au juge de prononcer une réduction ou une suspension du loyer jusqu'à la réalisation des travaux nécessaires à la mise en conformité énergétique du logement. Le texte adopté par le Sénat prévoit que cette réduction ou suspension tient compte de la diligence du propriétaire et ne peut excéder le coût supporté par le locataire du fait de la moindre performance énergétique du logement.

Cette disposition crée une nouvelle source d'insécurité juridique et de contentieux dans les rapports locatifs. Elle fait peser sur les bailleurs le risque d'une remise en cause judiciaire du montant du loyer sur le fondement d'un DPE dont la fiabilité et la capacité à refléter les consommations réelles demeurent contestées. Cette judiciarisation supplémentaire ne peut que dégrader davantage la confiance des propriétaires dans l'investissement locatif.

Le contentieux locatif représente déjà une charge importante pour les juridictions. Selon les Références statistiques Justice 2025 du ministère de la Justice, les tribunaux judiciaires ont enregistré 113 100 nouvelles demandes relatives aux baux d'habitation ou professionnels en 2024, soit près du quart des « autres contentieux civils ». Une étude du service statistique du ministère portant sur 2019 recensait par ailleurs 138 500 décisions rendues sur des demandes introduites par des bailleurs ; l'expulsion du locataire était demandée dans neuf affaires sur dix. Ajouter de nouveaux motifs de contestation du loyer risque donc d'alimenter un contentieux déjà particulièrement important.

Cette mesure pourrait surtout produire l'effet inverse de celui recherché. Face à la multiplication des contraintes et au risque contentieux, certains propriétaires préféreront vendre leur logement

plutôt que de poursuivre sa location. La multiplication des congés pour vente qui pourrait en résulter fragiliserait directement les locataires en place et accélérerait encore la contraction du parc locatif.

Le phénomène de retrait du parc locatif est désormais clairement observable. Selon les données de la plateforme Bien'ici, l'offre de logements classés F ou G proposés à la vente a doublé depuis juillet 2021. La plateforme constate ainsi que, confrontés à la perspective des interdictions successives de location et aux contraintes croissantes pesant sur leurs biens, les propriétaires bailleurs sont de plus en plus nombreux à choisir la vente. Cette évolution traduit un basculement progressif d'une partie du parc locatif vers le marché de l'acquisition, au détriment des locataires et de l'offre de logements disponible.

Dans un contexte de pénurie de logements, la priorité doit être de restaurer la confiance des bailleurs et de maintenir les logements sur le marché plutôt que de créer de nouvelles sources de contentieux. Le présent amendement propose donc de supprimer ces dispositions.