



N° 3044

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 7 juillet 2026.

PROPOSITION DE LOI

visant à instaurer la suspension du paiement du loyer pour les logements ne protégeant pas leurs occupants des fortes chaleurs,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. François PIQUEMAL, Mme Sandrine NOSBÉ, Mme Mathilde PANOT, Mme Nadège ABOMANGOLI, M. Laurent ALEXANDRE, M. Gabriel AMARD, Mme Ségolène AMIOT, Mme Farida AMRANI, M. Raphaël ARNAULT, Mme Anaïs BELOUASSA-CHERIFI, Mme Shéhérazade BENTORKI, M. Ugo BERNALICIS, M. Christophe BEX, M. Carlos Martens BILONGO, M. Manuel BOMPARD, M. Idir BOUMERTIT, M. Louis BOYARD, M. Pierre-Yves CADALEN, M. Aymeric CARON, M. Sylvain CARRIÈRE, Mme Gabrielle CATHALA, M. Béranger CERNON, Mme Sophia CHIKIROU, M. Hadrien CLOUET, M. Éric COQUEREL, M. Jean-François COULOMME, M. Sébastien DELOGU, M. Aly DIOUARA, Mme Alma DUFOUR, Mme Karen ERODI, Mme Mathilde FELD, M. Emmanuel FERNANDES, Mme Sylvie FERRER, M. Perceval GAILLARD, Mme Clémence GUETTÉ, Mme Zahia HAMDANE, Mme Mathilde HIGNET, M. Andy KERBRAT,

M. Bastien LACHAUD, M. Abdelkader LAHMAR, M. Maxime LAISNEY, M. Arnaud LE GALL, M. Antoine LÉAUMENT, Mme Élise LEBOUCHER, M. Aurélien LE COQ, M. Jérôme LEGAVRE, Mme Sarah LEGRAIN, Mme Claire LEJEUNE, Mme Murielle LEPVRAUD, Mme Élisabeth MARTIN, M. Damien MAUDET, Mme Marianne MAXIMI, Mme Marie MESMEUR, Mme Manon MEUNIER, M. Jean-Philippe NILOR, Mme Danièle OBONO, Mme Nathalie OZIOL, M. René PILATO, M. Thomas PORTES, M. Loïc PRUD'HOMME, M. Jean-Hugues RATENON, M. Arnaud SAINT-MARTIN, M. Aurélien SAINTOUL, Mme Ersilia SOUDAIS, Mme Anne STAMBACH-TERRENOIR, M. Aurélien TACHÉ, Mme Andrée TAURINYA, M. Matthias TAVEL, Mme Aurélie TROUVÉ, M. Paul VANNIER,

députés et députées.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La vague de canicules vécue cet été 2026 dans toute la France ravive les demandes d’une planification écologique effective, nécessaire pour permettre la vie et le quotidien de nos concitoyens et concitoyennes dans le climat qui est déjà celui de la Nouvelle France. Alors que les alertes scientifiques se multiplient depuis plusieurs décennies, les politiques d’adaptation demeurent insuffisantes au regard de l’intensification des phénomènes climatiques extrêmes.

Le logement est particulièrement vulnérable aux aléas climatiques majeurs, parmi lesquels les vagues de chaleur. La politique environnementale autour du logement a été principalement concentrée sur la prévention du changement climatique, c’est-à-dire la limitation des émissions de gaz à effet de serre, notamment à travers les contrôles du diagnostic de performance énergétique. À l’inverse, la prise en compte des impacts du dérèglement climatique sur les conditions de vie dans le logement reste lacunaire.

D’autant que le changement climatique ne touche pas tout le monde de la même manière. Si l’ensemble de la population est exposé à la hausse des températures, la capacité d’adaptation dépend fortement des ressources économiques et sociales des ménages.

Les ménages les plus aisés, dont le mode de vie est responsable d’une plus grande part du changement climatique, disposent, de fait, de marges d’adaptation plus importantes : séjours temporaires hors des zones urbaines, voire stratégies de relocalisation résidentielle dans des territoires moins exposés. Ces mobilités climatiques, déjà observables dans l’adaptation des destinations de vacances et de résidence, traduisent une inégalité croissante face à la chaleur. Elles sont amenées à croître au gré des phénomènes climatiques qui seront observés sur le territoire français, et à l’extérieur.

À l’inverse, les plus précaires, contribuant moins au changement climatique, subissent de plein fouet les vagues de chaleur et ne disposent pas d’alternatives rapides et efficaces pour les contrer. D’une part, l’impact des vagues de chaleur se ressent au quotidien sans pouvoir y échapper, les pics de pollution et de chaleur touchant principalement les zones urbaines, les quartiers populaires bétonnés et souvent à proximité des voies routières.

D'autre part, les logements qui s'y trouvent sont bien plus souvent qu'ailleurs inadaptés à la chaleur.

En général, les logements destinés aux plus précaires sont inadaptés, malgré les dangers qui pèsent sur les occupants. À titre d'illustration, la canicule de 2003 a mis en évidence la forte surmortalité liée aux conditions d'habitat, notamment dans les logements les plus exposés à la chaleur : lors de cet épisode, une chambre sous les toits multipliait par quatre le risque de décès.

Face à cela, encore cet été, les pouvoirs publics ne proposent pas de plans d'adaptation, et prônent la responsabilité individuelle. Sans planification écologique à la hauteur, sans inciter à la rénovation thermique, ni donner aux françaises et français les moyens de l'adaptation d'urgence, nous nous dirigeons vers toujours plus de catastrophes climatiques. Pire, la politique du logement telle qu'elle est annoncée en ce début d'été envisage de remettre en location une quantité élevée de « bouilloires thermiques », parmi celles au plus mauvais bilan énergétique, en décalant l'obligation de rénovation thermique jusqu'à cinq ans. Ce sont là cinq ans de canicules à venir, de vagues de mortalité, et de risques qui pèseront sur des locataires contraints par la crise de vivre dans des bouilloires thermiques et de subir les conséquences de leur précarité sur leur santé.

La chaleur chez soi est un danger. D'après l'Organisation mondiale de la Santé, un logement au-delà d'un seuil de 24° C entraîne une augmentation des risques d'hospitalisation et de la mortalité. Cet été, ce seuil a été amplement dépassé, avec des logements observés à 35° C et même plus de 40° C sous les toits. Des situations intenables qui font peser de lourds risques sur les personnes âgées, enfants et personnes vulnérables, mais aussi de plus en plus sur la population générale tant les seuils deviennent intenable. Cette donnée n'est pourtant pas suffisamment intégrée à notre droit qui ne considère pas la surchauffe du logement comme un risque majeur. Pourtant, la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 « visant à la mise en œuvre du droit au logement » inclut dans sa définition de l'habitat indigne les logements dont l'état expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. Un chaînon est manquant, qui ne relie pas encore les nouveaux risques climatiques à l'état actuel du logement et des critères de décence.

Plusieurs de nos voisins nouvellement soumis à des épisodes climatiques similaires ont, pour leur part, engagé des évolutions de leur droit du logement. De nombreux États mettent en place une réduction

du loyer en cas de fortes chaleurs pour les logements n'apportant pas un degré de confort minimal. C'est le cas de certaines régions allemandes qui opèrent une baisse de 20 % du loyer à partir d'un certain écart entre température du logement et température extérieure. D'autres régions se basent sur le dépassement d'un seuil absolu, de 26° C en Allemagne à 28° C en Californie. Partout la logique est la même : les locataires ne doivent pas subir l'inadaptation structurelle de leur logement aux nouvelles conditions climatiques, que seuls les bailleurs, avec l'incitation de l'État, sont en capacité d'améliorer.

De la même manière que le droit du logement impose un minimum de chauffage l'hiver, il apparaît nécessaire de reconnaître un principe équivalent en période estivale. Un logement décent devrait permettre de maintenir une température intérieure viable. D'autant que la marge d'action du locataire est limitée : nos logements datent bien souvent d'un temps où les matériaux employés ne devaient pas faire face à des épisodes de chaleur aussi intenses et aussi fréquents.

Il n'est pas cohérent que les locataires supportent seuls les conséquences d'une insuffisance structurelle du bâti, sur laquelle ils n'ont aucune prise et qu'ils subissent dans un contexte de tension du marché locatif qui limite leur capacité de choix par faute d'alternative plus énergétiquement vertueuse. La charge de l'adaptation repose aujourd'hui largement sur les locataires eux-mêmes, contraints de recourir à des solutions individuelles, souvent coûteuses et parfois inadaptées : ventilateurs, protections solaires improvisées, ou climatiseur mobile. Ce recours aux solutions de fortune, en plus d'être généralement insuffisant, déplace la charge de l'adaptation vers les occupants successifs d'un même logement sans jamais adapter le logement lui-même à des épisodes que l'on sait partie intégrante du climat futur.

Tout logement devrait pouvoir disposer de stores, de volets en bois, de la possibilité de ventiler la nuit, et de brasseurs d'air. Des dispositifs qui ne traitent pas les causes structurelles de l'inconfort thermique mais qui sont des solutions rapides pour baisser un peu la température et rendre viable des périodes de plus en plus longues, de plus en plus chaudes, de plus en plus fréquentes. Une pétition publique, déjà signée par plus de 39 000 personnes en trois jours témoigne de l'urgence de l'adaptation et de l'importance du besoin d'un logement adéquat.

L'objet de cette proposition de loi va dans le sens de cette revendication populaire. **Elle vise à autoriser un locataire de suspendre le paiement de son loyer tant que le bailleur ne met pas en place des**

solutions d’urgence telles que volets, stores et brasseurs d’air dans le logement. Il est nécessaire d’établir la responsabilité des bailleurs dans les périodes de fortes chaleurs et de les inciter à adapter leurs logements au quotidien climatique.

L’article 1^{er} inscrit la responsabilité du bailleur quant au confort thermique du logement face à la chaleur.

L’article 2 accorde une suspension de loyer pour les locataires dont le logement présente une situation de surchauffe, déterminée par des seuils spécifiques de température observés dans le logement.

L’article 3 détaille le montant et la durée de la suspension de loyer.

L’article 4 énumère les possibilités de démonstration de l’effectivité de la situation de surchauffe.

L’article 5 gage la présente proposition de loi sur l’impôt sur la fortune immobilière et sur le fonds national d’aide à la pierre.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① L'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs est ainsi modifié :
- ② 1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Le bailleur est tenu de fournir au locataire un logement garantissant un niveau minimal de confort thermique en période estivale. »
- ④ 2° Il est ajouté un *e* ainsi rédigé :
- ⑤ « *e*) D'installer, à la demande du locataire, des protections solaires mobiles extérieures et un brasseur d'air dans les pièces de vie. Lorsque ces installations sont impossibles en raison de contraintes techniques, juridiques ou patrimoniales, le bailleur installe un dispositif d'occultation des fenêtres et met à disposition du locataire un ventilateur mobile. Les conditions d'application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'État. »

Article 2

- ① Après l'article 6-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, il est inséré un article 6-4 ainsi rédigé :
- ② « Art. 6-4. – Lorsque le logement loué présente une situation de surchauffe, le locataire bénéficie d'une exemption temporaire du paiement du loyer hors charges.
- ③ « Constitue une situation de surchauffe le dépassement de l'un des seuils suivants :
- ④ « 1° Une température intérieure supérieure à 26° C de 22h à 7h sur deux nuits consécutives ;
- ⑤ « 2° Une température intérieure supérieure à 28° C de 7h à 22h sur deux jours consécutifs ;
- ⑥ « Les mesures sont réalisées dans des conditions normales d'occupation du logement définies par voie réglementaire. »

Article 3

- ① La notification de la situation de surchauffe adressée par le locataire au bailleur vaut demande d'installation des équipements mentionnés au e de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
- ② L'exemption du paiement du loyer prévue à l'article 6-4 de la même loi prend effet à compter de cette notification.
- ③ Lorsque la notification intervient au cours d'une période de canicule au sens du présent article, l'exemption de paiement du loyer prévue à l'article 6-4 prend effet rétroactivement à compter du premier jour de cette période.
- ④ Constitue une période de canicule au sens du présent article :
 - ⑤ 1° Le déclenchement dans le département, par les autorités définies par le décret n° 93-861 du 18 juin 1993 d'une alerte canicule de niveau orange ou rouge ;
 - ⑥ 2° Le déclenchement dans le département par toute autorité publique d'une décision administrative au titre de l'adaptation à un épisode de chaleur temporaire et exceptionnel ;
 - ⑦ 3° Une anomalie thermique caractérisée par une température moyenne mensuelle extérieure supérieure d'au moins 6° C aux normales climatiques de référence définies par arrêté.
- ⑧ L'exemption de paiement du loyer prend fin à la date à laquelle le bailleur justifie de l'installation effective, à ses frais, des équipements mentionnés au e de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- ⑨ Le montant du loyer concerné par l'exemption de paiement est calculé au prorata du nombre de jours écoulés entre la date de prise d'effet de l'exemption et la date de justification de l'installation effective des équipements.
- ⑩ La reprise du paiement du loyer intervient le lendemain de la date à laquelle le bailleur justifie de cette installation, dans les conditions normales d'occupation du logement prévues par le bail.

Article 4

- ① La preuve de la situation de surchauffe peut être apportée par tout moyen.
- ② Elle peut notamment résulter :
 - ③ 1° De relevés effectués par un dispositif de mesure certifié ;
 - ④ 2° De données météorologiques de référence publiées par les services compétents de l'État ;
 - ⑤ 3° De tout constat ou expertise.
- ⑥ En cas de contestation, le juge peut ordonner toute mesure d'instruction utile.

Article 5

- ① I. – La charge pour l'État est compensée à due concurrence par le relèvement du taux de l'impôt annuel sur les actifs immobiliers, désigné sous le nom d'impôt sur la fortune immobilière, et institué par l'article 964 du code général des impôts.
- ② II. – La charge pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par une majoration des subventions de l'État mentionnées au 3° du II de l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitat.