

N° 478

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 23 octobre 2024.

## RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES SUR LA PROPOSITION DE LOI  
*visant à réduire les contraintes énergétiques pesant sur l'offre locative*  
*et à juguler leurs effets sur la crise du logement (n° 278)*

PAR M. FRÉDÉRIC FALCON

Député

---



## SOMMAIRE

---

|  | Pages |
|--|-------|
| <b>INTRODUCTION – L’INTERDICTION DE LOCATION DES PASSOIRES THERMIQUES : UNE ABERRATION JURIDIQUE, ÉCONOMIQUE ET PRATIQUE .....</b>   | 5     |
| <b>I. L’INTERDICTION DE LOCATION DES LOGEMENTS DONT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EST INSUFFISANTE, UNE POLITIQUE QUI REPOSE SUR UN CLASSEMENT DPE À LA FIABILITÉ PLUS QUE DOUTEUSE .....</b> | 6     |
| A. LE CARACTÈRE ARBITRAIRE DU DPE EST CONSTITUTIF D’UNE RUPTURE D’ÉGALITÉ DEVANT LA LOI.....   | 6     |
| B. L’EFFICACITÉ DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES EN TERMES D’ÉCONOMIES D’ÉNERGIE EST CONTESTÉE PAR LES ÉTUDES EMPIRIQUES .....   | 8     |
| <b>II. UN DISPOSITIF MAL PENSÉ, QUI INTROUIT LE CONCEPT INCONSISTANT DE « DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE » .....</b>  | 10    |
| <b>III. UN ACHARNEMENT CONTRE LES PROPRIÉTAIRES QUI SUBISSENT DES INJONCTIONS CONTRADICTOIRES.....</b>   | 11    |
| A. UN DROIT MAL RÉDIGÉ, CAUSE D’INSÉCURITÉ JURIDIQUE .....   | 11    |
| B. DES EXCEPTIONS INCERTAINES, QUI CONDUIRONT LES PROPRIÉTAIRES À RÉALISER À COURT TERME DES TRAVAUX PEU SATISFAISANTS .....   | 12    |
| C. UN GEL DES LOYERS QUI EST DÉJÀ SUFFISAMMENT CONTRAIGNANT.....   | 13    |
| <b>IV. UNE POLITIQUE PERNICIEUSE QUI POURRAIT EN RÉALITÉ ÊTRE CONTRAIRE À L’INTÉRÊT... DU LOCATAIRE .....</b>  | 14    |
| A. LE RISQUE D’UNE ATTRITION ENCORE PLUS FORTE DU MARCHÉ LOCATIF.....  | 14    |
| B. UNE PROCÉDURE JUDICIAIRE COMPLEXE ET COÛTEUSE IMPOSÉE AU LOCATAIRE .....  | 16    |
| C. LE DROIT CONSACRÉ POUR LE PROPRIÉTAIRE DE PRIVER LE LOCATAIRE D’UN LOGEMENT HABITABLE AU PRÉTEXTE D’EN FAIRE UN LOGEMENT DÉCENT .....   | 16    |

|   |    |
|---|----|
| <b>COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE .....</b>  | 19 |
| <i>Article unique : [art. 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets] Abrogation des restrictions introduites par la loi du 22 août 2021 pour la location des logements de performance énergétique classée insuffisante .....</i> | 19 |
| <b>EXAMEN EN COMMISSION .....</b>   | 23 |
| <b>LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES .....</b>   | 43 |
| <b>CONTRIBUTION ÉCRITE .....</b>  | 45 |

## INTRODUCTION – L'INTERDICTION DE LOCATION DES PASSOIRES THERMIQUES : UNE ABERRATION JURIDIQUE, ÉCONOMIQUE ET PRATIQUE

Par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique, le législateur a introduit dans la loi la notion « d'indécence énergétique », faisant peser sur le bailleur l'obligation d'effectuer à ses frais des travaux dans les logements ne répondant pas à un « critère de performance énergétique minimale ».

Ce « critère de performance énergétique minimale » a évolué vers davantage de rigueur :

- Initialement, le critère n'était pas défini dans la loi, mais dans un décret qui le limitait à une exigence d'étanchéité à l'air et de ventilation ;
- Avec la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019, dite « Énergie climat », ce critère s'apprécie en fonction d'un « seuil maximal de consommation d'énergie finale » qui a été fixé à 450 kWh par m<sup>2</sup> et par an ; il s'applique aux contrats de location conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;

**– Enfin, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite « Climat résilience », a renforcé les exigences entourant la performance énergétique des logements.** Elle ne fait plus dépendre le critère de la consommation d'énergie *finale*, mais de la classe énergétique du logement (de A à G), elle-même déterminée en fonction de sa consommation énergétique  *primaire*. Cette réforme entrera en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

**La loi « Climat résilience » précise directement à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 un calendrier d'interdiction progressive à la location des logements mal classés.** Ainsi, l'interdiction de location des logements classés G se substituera à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à l'interdiction de location des logements ayant une consommation en énergie finale supérieure à 450 kWh par m<sup>2</sup> et par an.

### SEUILS PROGRESSIFS D'INDÉCENCE ÉNERGÉTIQUE (MÉTROPOLE) FIXÉS PAR LA LOI « ÉNERGIE CLIMAT » ET PAR LA LOI « CLIMAT RÉSILIENCE »

| Calendrier       | Seuil d'indécence   | Équivalent en énergie primaire   |
|------------------|---|--|
| 1er janvier 2023 | 450 kWh par m <sup>2</sup> et par an<br>(énergie finale) (« G+ ») | entre 450 (gaz) et 1 035 kWh<br>(électricité) par m <sup>2</sup> et par an |
| 1er janvier 2025 | G   | 421 kWh par m <sup>2</sup> et par an                                       |
| 1er janvier 2028 | F   | 331 kWh par m <sup>2</sup> et par an                                       |
| 1er janvier 2034 | E   | 251 kWh par m <sup>2</sup> et par an                                       |

## I. L'INTERDICTION DE LOCATION DES LOGEMENTS DONT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EST INSUFFISANTE, UNE POLITIQUE QUI REPOSE SUR UN CLASSEMENT DPE À LA FIABILITÉ PLUS QUE DOUTEUSE

### A. LE CARACTÈRE ARBITRAIRE DU DPE EST CONSTITUTIF D'UNE RUPTURE D'ÉGALITÉ DEVANT LA LOI

La totalité de la politique relative à l'interdiction de location des passoires thermiques est fondée sur la pertinence d'un diagnostic initial, le diagnostic de performance énergétique (DPE).

Or, le DPE, de l'avis d'un grand nombre de rapports dont l'analyse a été confirmée par les personnes auditionnées par votre rapporteur, n'est pas fiable. À cet égard, l'arrêté du 25 mars 2024, qui corrige une partie des biais affectant le calcul de la performance thermique des logements de petite surface, ne résout pas les problèmes méthodologiques qui sapent sa crédibilité.

Plusieurs associations de consommateurs ont réalisé des « tests » pour mettre en évidence le caractère aléatoire des diagnostics. Une expérience de *60 millions de consommateurs*<sup>(1)</sup>, fondée sur l'analyse de vingt logements par cinq diagnostiqueurs, montre la disparité des résultats obtenus : pour chaque logement, les diagnostics aboutissent à deux ou trois étiquettes différentes.

Une étude de l'UFC-Que Choisir publiée en septembre 2022 aboutit à un constat similaire. Ainsi, 7 maisons situées dans différentes régions ont été soumises à 34 diagnostics au total. Sur les 7 maisons, une seule s'est vue attribuer la même étiquette par tous les diagnostics ; toutes les autres maisons avaient une étiquette différente, parfois avec trois classes d'écart (de B à E).

La formation des diagnostiqueurs a certes été renforcée depuis le mois de juillet 2024, conformément à un arrêté du 20 juillet 2023 : allongement de la formation initiale (de trois à huit jours), renforcement de l'examen, création d'un accompagnement (tutorat) durant la première année d'exercice. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026, la partie pratique prendra la forme de l'élaboration d'un DPE dans un bâtiment témoin : si l'on ne peut que se réjouir de telles mesures, on peut aussi s'étonner de leur mise en place tardive. Le renforcement de la formation des futurs diagnostiqueurs est en tout état de cause l'aveu de l'insuffisance de la formation des diagnostiqueurs en activité, dont « l'œuvre » continuera d'avoir une valeur juridique opposable pendant plusieurs années.

**Indépendamment même de « l'aléa humain » lié au travail des diagnostiqueurs, c'est la méthode même du DPE qui est structurellement inadaptée. Le DPE est à la fois complexe et simpliste : il ne peut pas prendre en compte les spécificités du bâti ancien**, construit avec des matériaux souvent hétérogènes (qui ne se résument pas, comme les bâtiments modernes, à la brique,

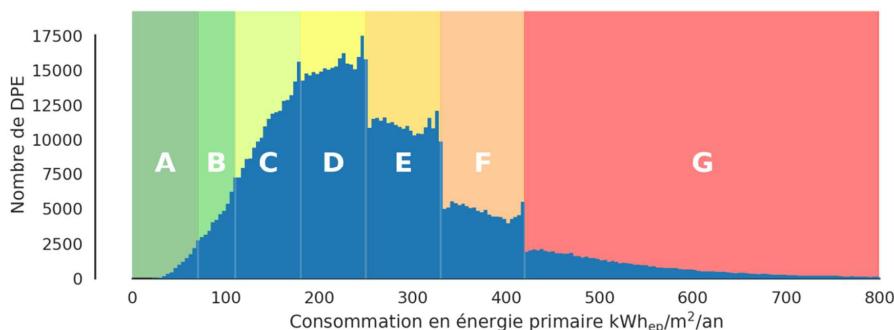
---

(1) Article paru dans le numéro de juin 2022 de 60 millions de consommateurs.

au parpaing ou même à la pierre) et dont les qualités naturellement respirantes limitent les besoins de ventilation et les pertes thermiques associées, souvent surestimées dans les diagnostics.

Les diagnostiqueurs, n'ayant pas le droit d'opérer des sondages destructifs pour vérifier l'état réel de l'existant (par exemple, la présence ou l'épaisseur d'un isolant), n'ont d'autre choix que d'établir leurs calculs à partir d'hypothèses. Les hypothèses retenues dépendent en partie des déclarations parfois incomplètes des propriétaires – comment peuvent-ils savoir les travaux réalisés par leurs prédecesseurs ? – et du professionnalisme variable des diagnostiqueurs. La distribution des consommations d'énergie des logements montre des « points de rupture » au niveau des seuils d'étiquette qui signifient que les calculs ont été faussés afin d'atteindre l'étiquette supérieure.

#### ANOMALIES STATISTIQUES DANS LA DISTRIBUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE



Source : CSTB

Alors que les données de consommation énergétique sont normalement réparties entre les quatre premières étiquettes, la chute brutale du nombre de logements au niveau des seuils (entre les étiquettes D et E, entre les étiquettes E et F, ainsi qu'entre les étiquettes F et G) signifie que de nombreux logements en bas de l'étiquette D devraient en réalité être situés en haut de l'étiquette E, et ainsi de suite. La possibilité même de ces « manipulations », dans un sens ou dans l'autre, démontre le **manque de sérieux scientifique de la méthode de calcul**.

**Le logiciel de calcul est en constante évolution et il produit, lui aussi, des résultats hétérogènes au gré de ses modifications.** L'étiquette pourra donc varier en fonction de la date du diagnostic et de la version du logiciel utilisée à ce jour avec les mêmes données relatives à un même logement.

Enfin, le DPE est exprimé en énergie primaire conformément au droit européen. Cela ne serait pas problématique si le coefficient utilisé pour convertir l'énergie finale (effectivement consommée) à l'énergie primaire (théorique) n'était pas à ce point défavorable à l'électricité : selon le coefficient défini de manière conventionnelle, sans que l'assise scientifique ne soit certaine, il faut 2,3 kW d'énergie primaire pour produire 1 kW d'énergie électrique finale, alors que c'est

la parité qui vaut pour le gaz. Ainsi, un même logement pourra être considéré comme une « passoire thermique » s'il est chauffé à l'électricité, alors qu'il serait considéré comme performant s'il était chauffé au gaz – ce qui est paradoxal si l'on considère que l'électricité est bien plus performante du point de vue des émissions de dioxyde de carbone.

**Si le DPE peut conserver une utilité à titre indicatif, pour donner une idée de la consommation prévisionnelle d'énergie d'un logement – telle était d'ailleurs sa seule vocation au moment de sa création –, il n'est pas sérieux de faire reposer une législation aussi contraignante que l'interdiction de location ou la diminution des loyers sur une base à ce point fragile.**

Votre rapporteur considère que le caractère arbitraire du DPE, désormais utilisé pour déterminer des obligations qui peuvent restreindre le droit de propriété et la liberté contractuelle, est constitutif d'une rupture d'égalité devant la loi – plaçant les propriétaires dans des situations inégales selon la typologie du bâtiment, la date de réalisation du diagnostic, la formation du diagnostiqueur ou la méthode utilisée, ce qui n'est pas acceptable.

## **B. L'EFFICACITÉ DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES EN TERMES D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE EST CONTESTÉE PAR LES ÉTUDES EMPIRIQUES**

Non seulement le DPE repose sur des hypothèses contestables, mais il ne s'attache, dans le meilleur des cas, qu'à **modéliser une consommation d'énergie théorique qui n'a rien à voir avec la consommation réelle future**, celle-ci dépendant bien davantage du comportement de l'occupant que des propriétés du bâti.

Or, les études qui ont comparé la consommation réelle avant et après travaux, montrent toutes que **le gain de consommation est bien inférieur à ce qui était attendu**. En étudiant un programme de rénovation énergétique de 30 000 logements dans le Michigan, des économistes américains<sup>(1)</sup> concluent que la rénovation énergétique n'a permis qu'une baisse de 20 % de la consommation énergétique, largement insuffisante pour compenser le coût des travaux. Au Royaume-Uni, une étude de Cambridge<sup>(2)</sup> aboutit à la conclusion que le gain en matière de performance énergétique est gommé l'année ou la deuxième année suivant l'année des travaux.

La Cour des comptes estime que « les objectifs ambitieux de la politique de rénovation énergétique se traduisent par des résultats limités en termes de performance énergétique » et pointe « l'évaluation insuffisante ou inexistante » des

---

(1) *Meredith Fowlie, Michael Greenstone, Catherine Wolfram, « Do Energy Efficiency Investments Deliver ? » (2018).*

(2) « Assessing the effectiveness of energy efficiency measures in the residential sector gas consumption through dynamic treatment effects » (janvier 2023).

quantités d'énergie réellement économisées<sup>(1)</sup>. Ces résultats insuffisants s'expliquent d'abord par la **faible qualité ou l'absence de cohérence des travaux réalisés**, beaucoup d'entreprises peu scrupuleuses et insuffisamment qualifiées ayant profité des aides publiques généreuses pour proposer aux ménages des prestations indigentes à moindre coût (l'arnaque de « l'isolation des combles à 1 euro » constituant la manifestation la plus emblématique de ce phénomène).

Même les travaux de rénovation globale ne sont pas forcément efficaces : ainsi, 20 % des logements F ou G aidés par le programme MaPrimeRénov' Sérénité dans le cadre d'une rénovation globale « se trouvaient toujours dans l'une de ces catégories à l'issue des travaux »<sup>(2)</sup> et 41 % n'atteignaient que l'étiquette E. En d'autres termes, seules 39 % des passoires thermiques faisant l'objet d'une rénovation globale subventionnée pourront continuer à être louées après 2034.

Dans une note de janvier 2024<sup>(3)</sup>, le Conseil d'analyse économique (CAE) montre que les logements peu performants (F ou G) consomment en réalité beaucoup moins que ce l'on pourrait penser, ce qui relativise encore l'intérêt énergétique des travaux de rénovation. L'écart réel entre un logement classé A ou B et un logement F ou G est six fois moins grand que ce qui est prévu par le DPE.

L'ajustement du comportement des ménages, ou « effet rebond », c'est-à-dire la propension des ménages à augmenter la température de chauffe d'un logement isolé plutôt qu'à réduire leur consommation pour une température identique, expliquerait selon le CAE jusqu'à deux tiers de l'écart entre la consommation conventionnelle (théorique) et la consommation mesurée (réelle). **La consommation d'un logement dépend grandement des habitudes de l'occupant, à tel point qu'il serait plus exact de parler de la consommation d'un ménage plutôt que de la consommation d'un logement.**

De manière générale, votre rapporteur souligne que le secteur du bâtiment, tertiaire compris, ne représente que 18 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) françaises<sup>(4)</sup>, dont deux tiers<sup>(5)</sup> sont imputables au secteur résidentiel. En France, **le logement résidentiel ne représente ainsi que 12 % des émissions de GES globales** et la tendance est à la baisse grâce à l'abandon progressif du chauffage au fuel et au gaz, au profit de modes de chauffage décarbonés.

---

(1) Cour des comptes, référencé S2022-1527 sur « La rénovation énergétique des bâtiments » (28 juillet 2022).

(2) Cour des comptes, « Le soutien aux logements face aux évolutions climatiques », communication au comité de contrôle et d'évaluation des politiques publiques (CEC) de l'Assemblée nationale (octobre 2023).

(3) CAE, focus n° 103, « Performance énergétique du logement et consommation d'énergie : les enseignements des données bancaires » (janvier 2024).

(4) <https://www.notre-environnement.gouv.fr/themes/amenagement/article/le-logement>

(5) <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/editon-numerique/chiffres-cles-du-climat-2022/13-emissions-de-ges-du-residentiel>

## **II. UN DISPOSITIF MAL PENSÉ, QUI INTROUIT LE CONCEPT INCONSENISTANT DE « DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE »**

Selon votre rapporteur, le recours à l'outil de l'indécence énergétique pour contraindre les propriétaires à effectuer des travaux n'a aucun sens. **Conceptuellement, l'indécence est une propriété objective des logements (un logement est décent ou ne l'est pas) ; or dans les textes actuels, la qualification d'indécence énergétique est à géométrie variable dans le temps.** Pour quelle raison un logement habité depuis plusieurs siècles serait considéré le 1<sup>er</sup> janvier 2025 comme indécent, alors que la veille encore il était considéré comme parfaitement décent ? Le calendrier d'indécence, purement artificiel et dogmatique, est décorrélé des caractéristiques réelles du logement et des besoins des occupants.

Votre rapporteur rappelle que la température n'est pas une propriété intrinsèque du logement et qu'elle est d'abord déterminée par les conditions climatiques et météorologiques qui varient d'une saison à l'autre, d'une région à l'autre, etc. Même si c'est un truisme, il convient de le rappeler : ce n'est pas le logement qui cause le froid, mais la saison hivernale. Pour éviter les effets pervers de l'interdiction de location des passoires thermiques à l'année, notamment le dépôt de la location classique vers la location de meublés de tourisme, il faudra alors nécessairement corriger une aberration par une autre et interdire aussi leur mise en location saisonnière. C'est d'ailleurs l'objectif de la proposition de loi « visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue ». **Le caractère absurde de la notion « d'indécence énergétique » est ici manifeste : on voit mal en quoi cette notion pourrait être convoquée pour interdire la mise en location touristique d'un logement pendant un week-end caniculaire du mois d'août au motif que le radiateur ne serait pas assez performant.**

Votre rapporteur considère qu'il est impératif de mettre un coup d'arrêt à cet engrenage législatif qui conduit à des conséquences grotesques.

Notons d'ailleurs que la décence, l'été, consiste plutôt dans la performance du système de refroidissement de l'air et non dans celle du système de chauffage. Mais la législation sur l'indécence énergétique ne s'intéresse pas au confort d'été, pourtant essentiel notamment pour les plus âgés, au motif que la climatisation consomme de l'énergie comme c'est le cas du chauffage : selon cette logique, il ne s'agit pas de consommer en plus l'été ce que l'on consomme en moins l'hiver. **Cela montre, encore, que la législation a instrumentalisé la notion de « décence », au détriment des besoins réels du locataire, pour poursuivre une finalité environnementale qui n'a pas sa place à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.**

La notion « d'indécence énergétique », censée au départ être un outil de protection des locataires, a en réalité été détournée de son objet pour devenir un instrument de politique environnementale, alors que ces deux types d'objectifs n'ont rien à voir et peuvent même être contradictoires.

### III. UN ACHARNEMENT CONTRE LES PROPRIÉTAIRES QUI SUBISSENT DES INJONCTIONS CONTRADICTOIRES

#### A. UN DROIT MAL RÉDIGÉ, CAUSE D'INSÉCURITÉ JURIDIQUE

Le régime entourant « l’interdiction » de la location des passoires thermiques est fondamentalement ambigu.

Malgré la communication du Gouvernement affirmant l’inverse, aucun texte n’interdit juridiquement la location des logements classés G à partir de 2025. L’article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose seulement que : « si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions [...] le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité *sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.* »

La législation relative à l’indécence est en effet paradoxale : elle a d’abord pour objectif de protéger le locataire, mais c’est surtout le locataire qui serait pénalisé par une sanction rigoureuse de sa violation (la fin du contrat de bail ou l’interdiction d’en contracter un nouveau).

Le dispositif « d’interdiction » de location des passoires thermiques place par conséquent les bailleurs dans une situation incompréhensible, même pour les professionnels auxquels ils s’adressent.

**Les bailleurs n’ont en principe pas le droit de louer des logements énergétiquement indécents, mais ils n’ont pas non plus le droit de donner congé en cours de bail pour réaliser les travaux.** Ils ne peuvent mettre fin au bail qu’à son échéance, et ce uniquement pour un « motif sérieux et légitime » qui ne recouvre pas, semble-t-il, la réalisation de travaux. L’article 161 de la loi Climat résilience devait initialement préciser ce point, mais il a été écarté par le Conseil Constitutionnel au motif qu’il s’agissait d’un cavalier législatif<sup>(1)</sup> et aucune loi depuis n’a comblé cette lacune.

Contrairement à « l’interdiction » de location des logements G+, qui ne s’appliquait à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023 qu’aux contrats de bail nouvellement conclus – laissant du temps pour faire les travaux entre deux locations –, **l’interdiction de louer les logements G, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, pourrait s’appliquer également aux baux en cours.** Du jour au lendemain, les bailleurs se retrouveront donc en situation de pouvoir être condamnés pour la location d’un logement indécent alors que le contrat de location a été conclu de manière régulière et que la substance de la chose louée n’a pas changé.

Les locataires étant parfaitement informés du statut énergétique du logement au moment de signer le bail, puisque celui-ci contient obligatoirement un DPE<sup>(2)</sup>, certains locataires de mauvaise foi peuvent être tentés de louer à dessein des

---

(1) *Décision n° 2021-825 DC du 13 août 2021.*

(2) *Article L. 126-29 du code de la construction et de l’habitation.*

passoires thermiques pour profiter du gel des loyers et des autres contraintes pesant sur le bailleur. Il n'est pas impossible que les locataires exercent une forme de chantage, menaçant de poursuivre le bailleur s'il ne consent pas à une diminution de loyer, tout en s'opposant à la réalisation des travaux qui devraient permettre au bailleur de s'acquitter de ses obligations.

**Une fois conclu le contrat de location, le propriétaire se retrouve donc « piégé » :** il ne peut pas mettre fin au bail, ni revaloriser les loyers, ni en pratique faire les travaux sans l'accord de son locataire, bien que cet accord ne soit théoriquement pas requis (voir *infra*).

## B. DES EXCEPTIONS INCERTAINES, QUI CONDUIRONT LES PROPRIÉTAIRES À RÉALISER À COURT TERME DES TRAVAUX PEU SATISFAISANTS

Pour ne rien arranger à la situation d'insécurité juridique que subit le bailleur, l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit des **exceptions à « l'interdiction » de louer des passoires thermiques, pour les logements anciens ou situés en copropriété, mais la portée de ces exceptions est elle-même incertaine.**

Ainsi, en copropriété, le propriétaire n'est pas tenu de réaliser les travaux lorsqu'il « démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs<sup>(1)</sup> et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot », il n'a pu parvenir au seuil de décence énergétique. **Mais la notion de « diligences en vue de l'examen de résolutions » est floue :** suffit-il de demander au syndic l'inscription d'un point à l'ordre du jour, selon quelles modalités ? Avant que le juge se prononce, le propriétaire de bonne foi ne saura pas ce qui est attendu de lui, ni s'il satisfait l'exigence posée par la loi.

La loi Climat résilience a prévu une deuxième exception, qui concerne l'ancien : les travaux ne sont pas obligatoires quand des « contraintes architecturales ou patrimoniales font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes ». Quels sont les « travaux compatibles avec ces contraintes », qui vaudront dispense de travaux classiques malgré le maintien dans la catégorie de passoire thermique ? **Que devra faire le propriétaire scrupuleux qui a entrepris le projet ambitieux d'une isolation par l'extérieur mais s'est vu opposer une décision défavorable des architectes des bâtiments de France (ABF) ?**

La situation est d'autant plus problématique que l'exonération dont bénéficie le propriétaire n'est que partielle. **La loi Climat résilience affirme en effet que, si les travaux ne sont pas réalisables, le juge peut néanmoins**

---

(1) Il s'agit de l'isolation par l'extérieur et du remplacement des systèmes de chauffage collectifs.

**prononcer une réduction du loyer « jusqu'à l'exécution de ces travaux »<sup>(1)</sup> dont la loi dit pourtant, de manière parfaitement contradictoire, qu'ils sont impossibles.**

**Si le calendrier était maintenu en l'état, de nombreux propriétaires pourraient faire le choix précipité d'une isolation par l'intérieur avant 2025,** alors que ce type d'isolation est notoirement moins efficace, qu'il ne garantit pas contre les ponts thermiques, et qu'il présente des risques pour la conservation du bâti ancien en l'absence de mise en œuvre rigoureuse (pose d'un matériau perspirant, pare-vapeur).

**La législation rigide et court-termiste sur l'interdiction de location des passoires thermiques risque d'avoir des effets pervers :** par crainte de tomber sous le coup d'une loi aveugle et incertaine, **les bailleurs pourraient s'empresser de réaliser des travaux à minima**, de type « monogeste », tout juste suffisants pour sortir du statut de passoire thermique mais contraires aux règles de l'art et à l'objectif de plus long terme d'une rénovation globale.

### C. UN GEL DES LOYERS QUI EST DÉJÀ SUFFISAMMENT CONTRAIGNANT

L'interdiction de location des passoires thermiques est présentée comme « l'alpha et l'oméga » de la politique de rénovation énergétique des passoires thermiques. C'est oublier que cette mesure se cumule avec une autre mesure, déjà en vigueur et en réalité très efficace : le gel des loyers des passoires thermiques.

Depuis le 28 août 2022, et en application de l'article 159 de la loi Climat résilience, la revalorisation du loyer des logements classés F ou G est en effet interdite, que ce soit à la date d'anniversaire du bail, à sa reconduction ou à la signature d'un contrat de bail avec un nouveau locataire.

Là encore, de manière parfaitement contradictoire, **la loi n'exonère pas de ce gel de loyer les logements dont il a pourtant été légalement reconnu qu'ils sont impossibles à rénover en raison des contraintes de copropriété ou d'urbanisme**. Dans cette hypothèse, le propriétaire d'une passoire thermique se retrouve donc « coincé » : il ne peut ni faire les travaux, ni revaloriser le loyer.

**Le gel des loyers, qui pouvait paraître « indolore » dans un contexte d'inflation quasi nulle, est une sanction économique puissante en cas d'inflation forte.** Depuis l'entrée en vigueur de la mesure au troisième trimestre 2022, l'indice de référence des loyers (IRL), qui sert de base à l'indexation, a augmenté de 6 %. En deux ans, le propriétaire d'une passoire thermique louée 1 000 euros par mois a perdu 731 euros de revenus locatifs<sup>(2)</sup> par rapport à un bailleur non soumis au gel des loyers, et l'évolution des pertes suit une courbe

---

(1) La loi Climat résilience précise en effet à l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 que l'exception à la possibilité pour le juge d'ordonner la réalisation des travaux est « sans préjudice de la possibilité de prononcer les autres mesures mentionnées au troisième alinéa ».

(2)  $\{30 + (0,03 * 1030)\} * 12$ .

exponentielle. **Tandis que les loyers sont gelés, les charges locatives – charges de copropriété, taxe foncière et frais d'entretien – continuent d'augmenter au rythme de l'inflation**, diminuant les revenus réels du bailleur et sa capacité à investir dans la rénovation du bien. Votre rapporteur considère que **le gel des loyers est une mesure plus que suffisante pour inciter les bailleurs à rénover dès qu'ils le peuvent.**

Alors que l'interdiction de location des passoires thermiques est une mesure qui n'a économiquement aucun sens, puisqu'elle s'oppose à la liberté contractuelle du propriétaire et du locataire, l'obligation d'informer le locataire de la performance énergétique du bien constitue une mesure de régulation respectueuse des mécanismes de marché.

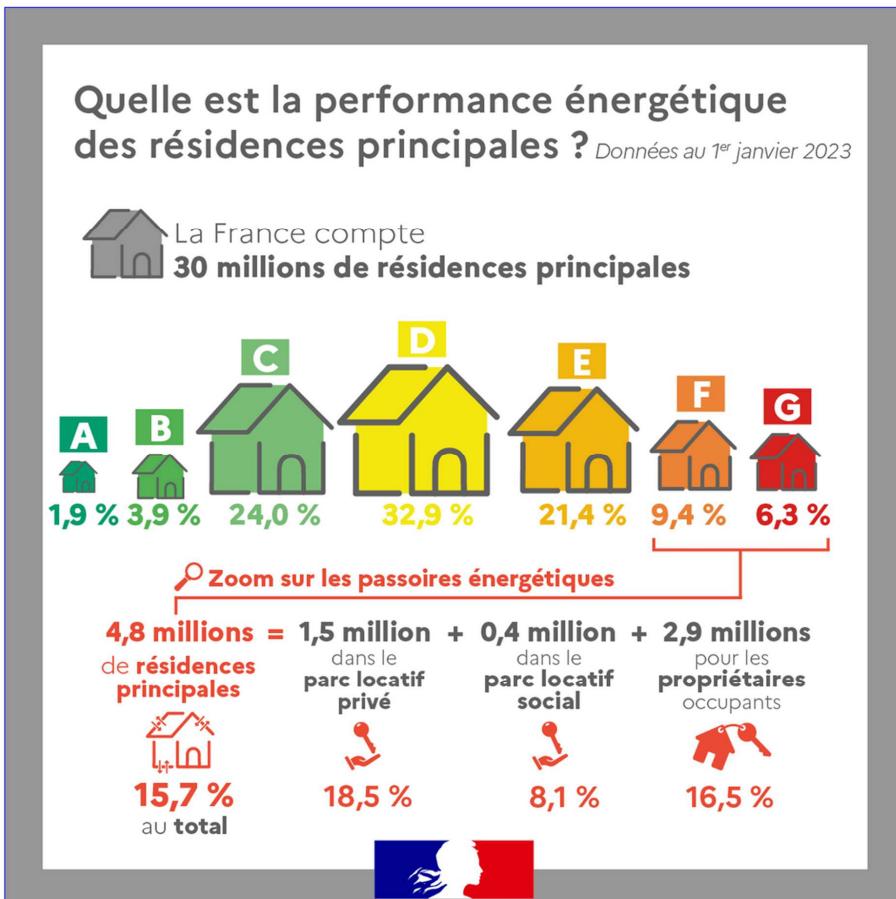
**Les locataires n'accepteront de louer une passoire thermique qu'à la condition que le loyer soit raisonnable, pour compenser les coûts d'énergie anticipés**, et le propriétaire n'aura pas intérêt à reporter indéfiniment les travaux au risque de voir ses revenus locatifs nets et la valeur de son bien baisser. L'absence de travaux devient rapidement plus coûteuse que la réalisation des travaux, elle-même affectée par l'inflation.

#### **IV. UNE POLITIQUE PERNICIEUSE QUI POURRAIT EN RÉALITÉ ÊTRE CONTRAIRE À L'INTÉRÊT... DU LOCATAIRE**

##### **A. LE RISQUE D'UNE ATTRITION ENCORE PLUS FORTE DU MARCHÉ LOCATIF**

À court terme, le risque le plus fort posé par l'interdiction de location des passoires thermiques – G en 2025 – est la sortie du marché locatif d'un grand nombre de logements. Selon les statistiques du SDES, **le parc locatif privé compte 1,5 million de passoires thermiques** (sur environ 5 millions de passoires thermiques au total) : il est bien sûr hors de question que ces logements soient contraints d'être vacants en pleine crise du logement.

## STATISTIQUES SUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE PASSOIRES THERMIQUES



Source : SDES (novembre 2023).

Si la loi n'interdit pas strictement la mise en location des passoires thermiques, l'**insécurité juridique créée, l'épée de Damoclès tenant au risque de procédure et l'interdiction de revalorisation des loyers dissuadent fortement les propriétaires de remettre leur bien en location.**

Le rapport du Sénat d'avril 2024 sur la crise du logement<sup>(1)</sup> constate, en citant *seloger.com*, que **le nombre d'annonces pour des locations de longue durée proposées par les agences a baissé de 36 % en deux ans**, soit en gros depuis l'interdiction à la location des G+ le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Ce rapport du Sénat en tire les conséquences et recommande ainsi, en première mesure et dans le but de « stopper l'attrition du marché locatif », de reporter à 2028 l'interdiction de location des logements G prévue pour 2025.

(1) Rapport d'information n° 567 de la commission des affaires économiques du Sénat sur la crise du logement (avril 2024).

## B. UNE PROCÉDURE JUDICIAIRE COMPLEXE ET COÛTEUSE IMPOSÉE AU LOCATAIRE

**Le cadre législatif actuel, qui est censé protéger les intérêts du locataire, n'octroie en fait aucun droit au locataire avant que celui-ci ait saisi le juge, à ses frais.** À l'issue d'une procédure longue et coûteuse, qui encombrera un système judiciaire déjà embolisé, le juge pourra ordonner la réalisation des travaux ainsi que, éventuellement, la réduction du loyer – mais seulement « jusqu'à l'exécution de ces travaux » et de manière non rétroactive. Après la réalisation des travaux, le loyer retrouvera son niveau normal et il sera même possible de le revaloriser tous les ans, ce qui peut avoir pour le locataire un coût supérieur<sup>(1)</sup> à ce qu'il aura économisé en factures d'énergie.

Vu la durée d'une procédure contentieuse, il est invraisemblable que les locataires (sauf peut-être de très longue durée) se saisissent véritablement du dispositif instauré par la loi Climat résilience, qui n'aura de bénéfice réel pour personne. Cela est d'autant plus vrai que les travaux de rénovation énergétique représentent en eux-mêmes un désagrément pour le locataire, puisqu'ils rendent le logement temporairement inhabitable.

## C. LE DROIT CONSACRÉ POUR LE PROPRIÉTAIRE DE PRIVER LE LOCATAIRE D'UN LOGEMENT HABITABLE AU PRÉTEXTE D'EN FAIRE UN LOGEMENT DÉCENT

Le choix de faire entrer les critères de performance énergétique dans le régime de l'indécence défini à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 a des conséquences juridiques qui n'ont pas bien été mesurées, à l'époque, par le législateur.

Le régime de l'indécence n'a pas d'abord pour conséquence de donner des droits au locataire, mais des droits au bailleur corrélatifs de leurs obligations respectives. Un logement indécent n'a pas vocation à le rester, et le locataire ne peut en principe s'opposer à la réalisation des travaux, quelque désagrément que cela puisse lui causer.

Le locataire est ainsi obligé « de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux [...] d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ». S'applique alors le régime prévu par l'article 1724 du code civil : « Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. »

---

(1) La consommation moyenne d'électricité est de 2 200 kWh par personne est par an, soit 550 € avec un prix du kWh de 0,25 €. Une revalorisation de 3 % d'un loyer de 1 000 € coûte 360 € au locataire la première année. Dans ces hypothèses, il faudrait donc une réduction de deux tiers de la facture énergétique pour qu'elle compense la hausse du loyer – c'est-à-dire une réduction de la totalité des coûts de la facture énergétique imputables au chauffage.

Or, les travaux d’isolation par l’intérieur, qui seront la solution privilégiée par les bailleurs en copropriété ou en périmètre de monuments historiques, nécessitent de dévier les réseaux électriques et parfois même les canalisations encastrées dans les parois originelles. Pendant la durée des travaux, en général quelques mois, le logement n’aura ni eau, ni électricité. À l’issue des travaux, la surface habitable du logement aura été diminuée d’une surface correspondant à l’épaisseur de l’isolant, augmentée de la lame d’air et du doublage.

S’il se retrouve malencontreusement dans une passoire thermique, qu’elle fût telle à la signature du bail ou qu’elle le soit devenue par la suite, le locataire devra donc subir une période de plusieurs mois de travaux et s’en accommoder. Le code civil ne prévoit aucune obligation de relocation, seulement une diminution du loyer « à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé ».

**Le bailleur n’a donc pas le droit de rompre directement le bail, mais il peut imposer des travaux qui rendent de fait le logement inhabitable pendant plusieurs mois**, avec pour seule conséquence une suspension du loyer durant la durée des travaux, mais sans prise en charge des frais de déménagement, ni du loyer du logement transitoire. Cette solution, qui est la plus simple pour sortir de la situation d’insécurité juridique dans laquelle il se trouve, équivaut en pratique à forcer la fin du bail, dans des conditions très peu protectrices pour le locataire puisqu’elle ne garantit aucun délai de préavis.

Votre rapporteur partage la conclusion du rapport transpartisan Louwagie-Vidal sur la rénovation énergétique des logements : « **Le régime juridique relatif au statut d’indécence énergétique des passoires thermiques est donc inadapté, voire incohérent, parce qu’il place aussi bien le bailleur que le locataire dans une situation d’insécurité juridique, sans définition claire des obligations et des droits de chacun**, et ce sans parvenir à atteindre efficacement ses objectifs que sont la protection des locataires et la réalisation de rénovations énergétiques véritablement performantes. »<sup>(1)</sup>

Cela montre, une fois de plus, que le régime de l’indécence n’est pas le cadre juridique approprié aux politiques d’incitation à la rénovation énergétique des logements loués.

Quelques améliorations à la marge ont pu être proposées, ici ou là, notamment par la proposition de loi Vuilletet<sup>(2)</sup> déposée peu de temps avant la dissolution, mais ces pistes d’amélioration ne font que combler les fissures d’un bâtiment aux fondations branlantes.

---

(1) *Rapport du Comité d’évaluation et de contrôle des politiques publiques de l’Assemblée nationale sur l’adaptation des logements aux transitions démographique et environnementale (juin 2024)*.

(2) *Proposition de loi relative aux conditions de réalisation des travaux de rénovation énergétique des logements, enregistrée le 2 mai 2024*.

**Votre rapporteur considère pour sa part qu'il serait vain d'améliorer un régime juridique si mal pensé et vicié à la racine, dont les effets néfastes se manifestent déjà, aux dépens tant des propriétaires que des locataires. Il n'est de solution rigoureuse et efficace que sa suppression.**

## COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

### *Article unique*

[art. 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets]

### **Abrogation des restrictions introduites par la loi du 22 août 2021 pour la location des logements de performance énergétique classée insuffisante**

L'article unique de la proposition de loi tend à abroger l'article 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, afin de remédier aux graves conséquences entraînées par l'application de ces règles.

### **I. L'ÉTAT DU DROIT**

L'article 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi « Climat résilience », modifie à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 les articles 6 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

### **A. LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989**

À l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, la loi Climat résilience remplace le « critère de performance énergétique minimal », fixé par décret <sup>(1)</sup> à 450 kW/h par m<sup>2</sup> et par an d'énergie finale, par une référence à une classe énergétique du DPE.

#### **COMPARAISON DE LA RÉDACTION DE L'ARTICLE 6 DE LA LOI DE 1989 AVANT ET APRÈS LA LOI « CLIMAT RÉSILIENCE »**

| Version           | Version de la loi « énergie climat »   | Version de la loi « climat résilience »  |
|-------------------|--|--|
| Entrée en vigueur | 1 <sup>er</sup> janvier 2023   | 1 <sup>er</sup> janvier 2025   |
| Texte             | « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à <i>un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an</i> , et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. » | « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à <i>un niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation</i> et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. » |

(1) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021.

La loi dite Climat résilience fixe en outre un calendrier de renforcement du seuil de « décence énergétique ».

Ce calendrier, communément appelé « calendrier d’interdiction de location des passoires thermiques », s’établit comme suit :

**SEUILS D’INDÉCENCE ÉNERGÉTIQUE FIXÉS PAR LA LOI « ÉNERGIE CLIMAT » ET PAR LA LOI « CLIMAT RÉSILIENCE » (MÉTROPOLE)**

| Calendrier       | Seuil d’indécence   | Équivalent en énergie primaire   |
|------------------|---|--|
| 1er janvier 2023 | 450 kWh par m <sup>2</sup> et par an<br>(énergie finale) (« G+ ») | entre 450 (gaz) et 1 035 kWh<br>(électricité) par m <sup>2</sup> et par an |
| 1er janvier 2025 | G   | 421 kWh par m <sup>2</sup> et par an                                       |
| 1er janvier 2028 | F   | 331 kWh par m <sup>2</sup> et par an                                       |
| 1er janvier 2034 | E   | 251 kWh par m <sup>2</sup> et par an                                       |

**B. LA MODIFICATION DE L’ARTICLE 20-1 DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989**

L’article 160 de la loi Climat résilience apporte deux modifications à l’article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 :

– L’ajout d’une exception à l’obligation de réaliser les travaux, en cas de « contraintes architecturales ou patrimoniales » qui font obstacle à l’atteinte du seuil de décence énergétique ;

– La précision que l’impossibilité de réaliser les travaux, que ce soit en raison de cette nouvelle exception ou en raison de celle qui existait déjà (logement en copropriété), ne prive pas le juge de sa faculté de prononcer une diminution du loyer.

En d’autres termes, s’il est plus facile de se voir reconnaître une dispense de réaliser les travaux, puisque les contraintes techniques et d’urbanisme sont désormais reconnues, la portée de ces dispenses est amoindrie, puisqu’elles ne prémunissent plus le bailleur contre une diminution judiciaire du montant du loyer. La cohérence de cette situation juridique est contestable (voir *supra*).

**II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ**

En supprimant l’article 160 de la loi dite Climat résilience, la proposition de loi propose de maintenir la rédaction en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 des articles 6 et 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, et de ne pas modifier l’état du droit le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

L’objectif de la proposition de loi, qui s’inscrit dans le contexte précédemment décrit par le présent rapport, est double. En premier lieu, elle revient sur le calendrier irréaliste et dogmatique d’interdiction de location des logements qualifiés de « passoires thermiques » à partir de 2025, afin d’éviter les dysfonctionnements constatés en matière de DPE, ainsi qu’une atteinte injustifiée

aux droits des propriétaires, et de rétablir davantage de fluidité sur le marché des locations. En second lieu, la proposition de loi vise à garantir aux propriétaires qui ne peuvent pas réaliser les travaux en copropriété que le juge ne pourra pas prononcer de baisse de loyer à leur encontre.

En revanche, la proposition de loi ne remet pas en cause l'interdiction de location des logements classés « G+ », en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, ni le gel des loyers en vigueur depuis le 28 août 2022.



## EXAMEN EN COMMISSION

*Au cours de sa réunion du mercredi 23 octobre 2024, la commission des affaires économiques a examiné la proposition de loi de loi visant à réduire les contraintes énergétiques pesant sur l'offre locative et à juguler leurs effets sur la crise du logement (n° 278) (M. Frédéric Falcon, rapporteur).*

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** La loi « climat et résilience » intègre la performance énergétique dans les critères de décence des logements. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) attribue une note à chaque logement en se fondant sur le critère d’isolation et non plus sur la consommation réelle. La loi fixe un calendrier interdisant progressivement la location des passoires thermiques, désignées par les lettres F, G ou E. Le DPE, désormais opposable, devient ainsi le principal pilier de la politique de rénovation des logements en France. Cette nouvelle contrainte a bouleversé le marché locatif, contribuant à rarefier l’offre en faisant sortir près de 600 000 logements du parc locatif dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Je souhaite attirer votre attention sur le manque de fiabilité des DPE. Selon une étude de *Hello Watt* publiée en avril 2024, plus de la moitié des DPE seraient erronés, lorsqu’ils ne sont pas le résultat de manœuvres frauduleuses. En cause, l’absence de formation solide et de contrôles, ainsi que la faiblesse des sanctions prises à l’égard des diagnostiqueurs défaillants. Ainsi, toute une profession est livrée à elle-même, alors que la note attribuée au logement joue un rôle central dans la politique énergétique du Gouvernement. Une étude de l’UFC-Que choisir publiée en septembre 2022 aboutissait à un constat similaire : sur un total de sept maisons situées dans différentes régions et soumises à trente-quatre diagnostics, une seule d’entre elles s’était vu attribuer la même étiquette par tous les diagnostics, toutes les autres maisons ayant obtenu une étiquette différente, parfois avec trois classes d’écart.

Même quand l’ensemble des diagnostiqueurs utilise le même logiciel, la sensibilité de l’outil peut faire varier la note avec d’importants effets de seuil. Lors de nos auditions, les représentants de diagnostiqueurs nous ont également alertés sur le risque de fraude dans l’attribution de la note, celle-ci conditionnant la valeur locative et vénale du logement ou encore l’éligibilité à certaines aides d’accompagnement à la rénovation énergétique, notamment celles octroyées par l’Anah (Agence nationale de l’habitat).

L’efficacité même des travaux de rénovation énergétique semble assez aléatoire. En cause, la qualité des travaux, souvent mauvaise et en pratique impossible à vérifier, mais aussi l’effet rebond, c’est-à-dire le fait pour les occupants de préférer augmenter la température de chauffage après les travaux de rénovation, plutôt que de réduire leur facture.

Une étude de l'université de Cambridge réalisée sur 55 000 foyers au Royaume-Uni montre que le retour sur investissement est faible : entre 4 et 7 % de réduction de la consommation énergétique selon le type de travaux. De plus, les économies d'énergie disparaissent après quatre ans. Une étude américaine réalisée sur près de 30 000 logements ayant bénéficié d'un programme d'aides pour des travaux de rénovation entre 2011 et 2014 va dans le même sens, avec une baisse de la consommation réelle de 10 à 20 %, de ce fait insuffisante pour amortir le coût des travaux.

Enfin, une étude réalisée pour l'Ademe (Agence de la transition écologique) en 2019 et portant sur près de 10 000 logements souligne l'effet modeste de la rénovation, l'économie d'énergie étant de 2 à 3 %. Plus récemment, la Cour des comptes a estimé que 40 % des logements énergivores ayant fait l'objet de travaux d'isolation demeuraient des passoires thermiques.

Nous ne pouvons plus ignorer cette question. Qu'allons-nous faire de ces millions de logements qui demeurent non louables malgré tous les efforts accomplis par leurs propriétaires ? Les objectifs de rénovation énergétique, fixés de façon technocratique, imposant au parc ancien le niveau d'isolation des logements neufs, sont tout simplement irréalistes. Ces normes contraignantes aggravent de façon dangereuse la pénurie de logements légalement habitables qui touche tout notre territoire. Selon l'Insee, près d'un logement sur deux ne sera plus louable en Île-de-France d'ici 2034 en l'absence de travaux de rénovation énergétique. Je vous laisse imaginer les conséquences dans la métropole parisienne, caractérisée par la rareté de l'offre. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, des millions de logements seront considérés comme indécents et progressivement retirés du marché locatif par des bailleurs qui baissent les bras face aux difficultés qu'ils rencontrent pour se plier à ces normes absurdes.

Ainsi, un logement en copropriété – cela concerne 28 % des habitations en France – devra obtenir au préalable l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires pour voter un diagnostic technique global (DTG), puis pour voter les travaux, ce qui prendra des mois, voire des années. Il faudra dans un deuxième temps faire une demande en mairie pour s'assurer de la conformité des travaux de rénovation aux règles d'urbanisme en vigueur.

Si le logement est situé aux abords d'un monument historique, il conviendra aussi d'obtenir l'aval des architectes des Bâtiments de France (ABF), lesquels conseilleront une isolation par l'intérieur moins efficace que par l'extérieur. Surtout, une telle isolation nécessite de refaire l'électricité et la plomberie et, parce qu'elle réduit la surface de plancher, risque d'exclure certains petits logements du parc locatif. Des appartements haussmanniens classés F ou G, dont le prix de vente dépasse 10 000 euros le mètre carré, sont-ils indécents à vos yeux ?

Confrontés à ces contraintes, nombre de bailleurs font le choix de ne plus louer leur bien. D'après le site Seloger.com, dont les informations ont été reprises par Mediapart, l'offre a ainsi chuté de 75 % en trois ans à Paris – une situation

dramatique dont la location saisonnière ne saurait être tenue pour seule responsable, contrairement à ce qu'affirme la mairie de Paris.

Au-delà des difficultés techniques et réglementaires, le coût des travaux représente une charge insurmontable pour les petits propriétaires bailleurs qui ne perçoivent que de faibles revenus fonciers, souvent en complément de leur pension de retraite. Incapables de suivre le rythme des normes, ils sont contraints de vendre leur bien avec une décote parce que le logement dont ils sont propriétaires n'a pas reçu une bonne note dans le DPE. Cette situation n'affecte pas seulement le marché locatif, mais également celui des transactions. Les professionnels de l'immobilier et les notaires m'ont indiqué que les banques finançaient difficilement les logements classés F ou G, renvoyant les acquéreurs potentiels vers un marché locatif lui-même saturé. Ajoutons que cette réglementation porte gravement atteinte à l'exercice du droit de propriété, puisqu'elle empêche des bailleurs honnêtes de mettre en location leur bien pourtant décent.

Je voudrais enfin m'adresser aux nouveaux missionnaires qui utilisent l'éologie punitive pour imposer aux Français un carcan normatif intenable. Au nom d'une certaine vision de l'éologie, nous avons déjà sacrifié notre parc nucléaire et mis à mal notre modèle énergétique, pourtant le plus décarboné du monde. Nous avons sabordé notre industrie et sommes en train de sacrifier notre agriculture, deux secteurs dont nous étions pourtant très fiers. Au nom de cette même vision de l'éologie, nous détruisons aujourd'hui un secteur immobilier déjà mal en point, en réduisant drastiquement l'offre de logements. Le secteur résidentiel n'est responsable que de 12 % des émissions de CO<sub>2</sub> de la France, et celles-ci ne représentent que 0,9 % des émissions mondiales : c'est donc pour agir sur à peine 0,1 % de ces émissions que nous imposons des efforts démesurés à des Français déjà très vertueux. Au nom d'une écologie fanatisée et de la décroissance à outrance, certains désirent planifier une véritable politique de dépossession immobilière des petits propriétaires. Dans ce contexte, les Français pourront en toutes circonstances compter sur les élus du Rassemblement national pour qu'il ne soit jamais porté atteinte à leurs droits.

**M. Frédéric-Pierre Vos (RN).** La loi « climat et résilience » est le produit de la Convention citoyenne pour le climat (CCC), elle-même issue de l'accord de Paris. Les sujets qu'elle aborde vont de la rénovation des bâtiments à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), en passant par l'interdiction des chauffages sur les terrasses de café, les plats végétariens dans les cantines ou l'utilisation d'engrais dans les champs. Cette loi fourre-tout a renforcé l'importance du critère de performance énergétique en modifiant deux éléments majeurs du DPE. Celui-ci ne prend plus seulement en compte la consommation d'énergie, mais aussi la production potentielle de gaz à effet de serre. L'attribution d'une note trop basse par un technicien conduira à un gel du loyer, puis à l'interdiction de louer le logement.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, 600 000 logements ayant reçu la note G ne pourront ainsi plus être loués, alors qu'ils ne sont pas nécessairement insalubres au sens du code de la construction et de l'habitation ou de certaines dispositions

réglementaires. En l'occurrence, c'est le législateur qui exclut *de facto* ces logements du parc locatif. Il résultera de cette décision un assèchement spectaculaire de l'offre locative. L'ensemble des acteurs de l'immobilier – syndics, agents immobiliers, marchands de biens – nous ont alertés, mais les pouvoirs publics n'ont pas réagi. Ce sont pourtant, au total, 5 millions de logements qui seront concernés par cette mesure.

Il est paradoxal que cette loi ait été adoptée, à l'heure où une crise du logement sans précédent frappe notre pays. Au prétexte d'améliorer les conditions de vie de nos concitoyens, on maltraite les plus modestes : ce sont les plus petites surfaces qui sont en effet touchées.

Dans la plupart des centres-villes, la difficulté d'isoler des immeubles anciens rendra inatteignables les objectifs de la loi. C'est le cas en particulier à Paris, où les ABF s'opposent résolument à ce type de travaux. En incluant la performance énergétique dans les critères dits de décence, la loi « climat et résilience » vise des logements dont on considérait jusqu'ici qu'ils offraient tout le confort attendu. Le 1<sup>er</sup> janvier 2025, ceux qui n'ont pas de logement peineront encore plus à en trouver un. Quant aux locataires, ils se verront donner congé pour n'importe quel prétexte, leur propriétaire craignant d'être traîné devant les tribunaux parce qu'il n'aura pas pu entreprendre les travaux nécessaires. On voudrait favoriser la fraude que l'on ne s'y prendrait pas mieux – on n'y a d'ailleurs pas échappé. Et je ne parle pas du flou entourant la certification RGE (reconnu garant de l'environnement), ni des difficultés à obtenir les aides promises. De nombreuses personnes âgées sont ainsi spoliées : c'est un nid à contentieux et une usine à gaz.

Il y a là encore un paradoxe. À l'heure où l'état des finances publiques inquiète, et alors que l'on s'apprête à imposer davantage les Français, on les constraint à de nouvelles dépenses. On peut s'interroger sur le caractère impératif de travaux d'isolation et d'économies de chauffage dans un contexte de réchauffement global, alors que les hivers sont de plus en plus doux.

Le mieux étant l'ennemi du bien, il faut retrouver la raison : c'est l'objet du texte que nous examinons aujourd'hui.

**Mme Sandra Marsaud (EPR).** Cette proposition de loi vise à revenir sur les engagements pris en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments, ceux que nous avons soutenus et contribué à mettre en place avec la loi « climat et résilience ». Adoptée en 2021, celle-ci fixe des échéances pour l'amélioration des logements les plus énergivores, en interdisant notamment la location des logements classés G à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Ces dispositions sont essentielles pour faire face à la crise climatique et aux défis énergétiques auxquels notre pays est confronté, et les arguments que vous utilisez vont à l'encontre de ceux que vous prétendez défendre.

Vous affirmez que votre proposition permettrait d'éviter le retrait de 600 000 logements du marché locatif le 1<sup>er</sup> janvier prochain, mais le constat que vous dressez s'appuie sur une réalité biaisée : seuls seraient concernés les logements dont le bail arrive à échéance, bien moins nombreux. Ce n'est pas la seule interprétation mensongère que vous faites. Votre constat ignore également les rénovations déjà effectuées et les modifications apportées aux critères du DPE par le précédent gouvernement. Il ignore tout autant les exemptions de travaux dont bénéficient certains logements du fait de leur situation architecturale ou patrimoniale.

Revenir sur les dispositions de la loi, ce serait revenir sur une mesure de justice sociale. Ce sont en effet les personnes les plus vulnérables qui subissent les contraintes des logements énergivores – celles dont vous souhaitez obtenir les votes – et qui en payent les conséquences sur leurs factures d'énergie. Les données ministérielles en la matière sont édifiantes : un logement classé G+ – la moins bonne note – peut engendrer plus de 4 300 euros de dépenses annuelles de chauffage, un montant insupportable pour de nombreux foyers. Or, pour toute réponse, vous proposez de supprimer le dispositif qui permettrait pourtant de les sortir de l'ornière.

Continuer à autoriser la location de passoires thermiques, ce serait aussi compromettre l'essor des chantiers de rénovation. Cette erreur mettrait un frein à l'activité de nombreux professionnels, tout en envoyant un mauvais signal aux propriétaires ayant déjà entrepris les démarches nécessaires pour mettre leur bien aux normes. Votre camp ne propose rien de concret pour favoriser les travaux de rénovation thermique, dont vous ne semblez pas convaincu des bienfaits. Le bâtiment représente pourtant 43 % de la consommation d'énergie et 23 % des émissions de gaz à effet de serre en France.

Depuis sept ans, nous nous sommes employés à mettre en place des aides. Les dispositifs comme MaPrimeRénov' ou Mon Accompagnateur Rénov', sont encore nouveaux et devront nécessairement évoluer. Des simplifications administratives du DPE ont d'ailleurs récemment été annoncées par le Premier ministre. S'agissant des copropriétés, où des blocages empêchent parfois les propriétaires de bonne foi de réaliser les travaux nécessaires, nous souhaitons que puisse être examinée la proposition de loi relative aux conditions de réalisation des travaux de rénovation énergétique des logements, qui avait été déposée avant la dissolution.

Votre proposition ne résout pas les difficultés liées aux travaux de rénovation, affaiblit nos engagements climatiques et, surtout, ne répond pas aux problèmes des Français. Pour toutes ces raisons, nous nous y opposons fermement.

**M. Jean-François Coulomme (LFI-NFP).** Pour peser sur l'offre, un texte à l'ambition écologique et sociale sincère aurait prévu un dispositif protégeant les locataires du coût des charges, devenu indécent du fait de la spéculation des fournisseurs d'énergie et de l'augmentation du prix du kilowattheure.

Oui, 3 millions de logements sont vides, dont un grand nombre sont des taudis indécents et insalubres, improches à toute habitation. Les autres sont des biens immobiliers détenus par des spéculateurs fonciers privés ou institutionnels, banques et sociétés d'assurance françaises ou étrangères. Oui, il y a bien 7 millions de passoires thermiques, tout aussi improches à la location. D'après nos estimations, près de 25 millions de bâtiments nécessiteraient des travaux d'isolation thermique dans notre pays.

L'exposé des motifs du texte fait référence à une étude de l'université de Cambridge relative à la diminution des bénéfices de l'isolation thermique par l'extérieur deux ou quatre ans après les travaux. C'est un détournement malhonnête de cette étude, puisque lorsqu'il a été constaté une diminution de l'efficacité de l'isolation, c'est parce que ce sont des isolants comme le polystyrène expansé – dont les performances thermiques se dégradent dans le temps – qui avaient été utilisés.

La loi « climat et résilience » impose actuellement aux vendeurs d'un bien classé F ou G de faire réaliser un audit listant les travaux à réaliser pour améliorer cette note. Le coût de ces diagnostics – dont vous remettez en cause la précision, voire la sincérité – s'élève à 300 euros en moyenne, une somme dont vous avouerez qu'elle n'a rien de dissuasif. On peut d'ailleurs s'étonner que les propriétaires ne soient pas plus nombreux à commander un tel audit. Les travaux à réaliser sont aussi à la charge des propriétaires bailleurs, mais font déjà l'objet de dispositifs d'aide.

Cette loi, dont vous proposez la suppression de l'article 160, est certes loin d'être parfaite. Notre groupe lui aurait volontiers substitué un texte permettant que tous les travaux d'isolation des passoires thermiques puissent être financés par des prêts de l'État, garantis par un gage hypothécaire et remboursés à la première mutation du bien rénové. L'exigence d'un seuil minimal garantissant la décence d'un logement en matière de performance énergétique permet tout de même de protéger les locataires contre des loueurs parfois voyous qui profitent de la crise du logement pour louer des taudis non entretenus. Elle contribue aussi à diminuer les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments. La loi existante est donc un moindre mal, et nous demandons la suppression de l'article unique qui est nous est proposé aujourd'hui.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Depuis hier, Monsieur le rapporteur, nous avons bien compris que vous vous opposiez à toute mesure contribuant à la rénovation des logements et à l'amélioration de la qualité de vie des locataires et des propriétaires occupants. Vous voulez une telle détestation aux dispositifs existants que votre première proposition de loi, en tant que responsable de la question du logement au sein de votre groupe d'extrême droite, consiste à supprimer l'interdiction de louer les passoires thermiques – dans le but un peu naïf de juguler les effets de la crise du logement.

Au risque de vous décevoir, je vous annonce que la suppression de cette mesure ne résoudra pas la crise du logement. Celle-ci prend en effet sa source dans une politique de défiance gouvernementale qui affaiblit le secteur du logement ; elle

découle aussi de l'augmentation des coûts de production et d'acquisition, sur lesquels vous n'avez pas souhaité revenir hier en votre qualité de rapporteur pour avis sur la mission *Logement et urbanisme*.

Le parc français de résidences principales comptait en 2023 près de 5 millions de passoires thermiques. Ces habitations en mauvais état, qui se détériorent rapidement, participent également de la crise du logement. Il faut davantage de logements, mais aussi des logements de meilleure qualité. Le groupe socialiste n'a cessé d'émettre des propositions en ce sens et déplore les conditions dégradées dans lesquelles est mise en application la réglementation issue de la loi « climat et résilience », du fait de l'insuffisance systématique des budgets et de modifications fréquentes des règles concernant MaPrimeRénov'.

Dès 2019, notre groupe a défendu l'instauration d'un grand dispositif de financement de la rénovation énergétique, sans reste à charge et avec un accompagnement renforcé. Nous avons également défendu chaque année des amendements visant à renforcer les crédits dédiés et à fixer des trajectoires de montée en charge ; ils ont toujours été rejetés par l'attelage gouvernemental actuel, avec le concours des voix du Rassemblement national. Il en va de même pour nos propositions visant à faciliter la réalisation des travaux de rénovation énergétique des logements sur le plan juridique, notamment en copropriété.

L'interdiction de la location des passoires thermiques a néanmoins permis d'envoyer un signal fort, au moment où les crises climatique, économique et diplomatique nous imposent d'investir dans la sobriété. La crise qui a débuté en 2021 a d'ailleurs souligné les faiblesses structurelles de la France en matière de souveraineté énergétique. Il faut donc réduire les besoins des bâtiments, en particulier du parc résidentiel. L'absence de rénovation de ce dernier a par ailleurs des effets sociaux et sanitaires préoccupants, désormais bien documentés. Vivre dans un logement trop froid, trop humide ou trop bruyant a de fortes répercussions sur la santé, l'insertion, les résultats scolaires ou encore la qualité de vie en famille.

Les mesures relatives au DPE ont permis de limiter certains abus liés à la qualité et au prix des logements, alors que la pression insensée sur l'offre encourage mécaniquement la location de biens en très mauvais état. Alors que le budget nécessaire pour se loger n'a jamais été aussi élevé, les locataires méritent que l'État leur offre un cadre réglementaire leur garantissant un accès à un logement décent et digne.

Le Rassemblement national, avant tout inquiet des contraintes imposées aux bailleurs, préfère aujourd'hui supprimer un problème plutôt que de le régler – alors qu'il a lui-même largement contribué à l'entretenir, en s'opposant aux mesures visant à financer les travaux de rénovation énergétique. Votre raisonnement est inconsistant et court-termiste. Lorsque nous examinions le projet de loi de finances hier, vous m'avez répondu que l'on pouvait faire beaucoup de choses en gérant mieux, sans toucher toutefois aux niches fiscales exorbitantes dont bénéficient les loueurs en Airbnb. Où sont vos propositions face à la crise du logement ? Vous avez

une occasion unique aujourd’hui d’avancer des mesures permettant de répondre au manque d’offre. Alors que les Français attendent des solutions respectueuses, votre retour en arrière n’est pas très visionnaire.

Notre groupe ne votera pas ce texte et proposera la suppression de son article unique. Loin de vouloir régler véritablement la crise du logement, il ne s’inscrit en effet que dans une démarche populiste.

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** Cette proposition de loi porte une mesure d’urgence et n’a pas la prétention de résorber la crise du logement. L’outil utilisé, le DPE, pose question. J’espère que nous aurons l’occasion d’en parler.

**M. Julien Dive (DR).** Alors que le RN prétend répondre à la crise du logement, il est crucial de remettre son initiative en perspective. La présente proposition de loi vise à supprimer une règle qui est utile pour éviter aux locataires de vivre dans des logements énergivores. Le DPE est un outil indispensable pour lutter contre les passoires thermiques qui engendrent des coûts exorbitants. Le chauffage d’un logement classé G coûte plus de 2 250 euros par an, contre 750 à 1 150 euros pour un logement classé D. Un logement mal isolé, c’est aussi un environnement insalubre dans lequel le froid, l’humidité et les moisissures ont des conséquences directes sur la santé des occupants.

Encourager la rénovation énergétique n’est donc pas un luxe, mais une nécessité pour améliorer le confort et réduire les charges des ménages. Supprimer l’interdiction de louer des logements indécents revient à abandonner tout effort de rénovation des passoires thermiques. Peut-on vraiment tolérer que de nombreux Français continuent de vivre dans des conditions indignes, avec des factures énergétiques insoutenables ?

Rappelons que la crise du logement ne se résume pas aux exigences du DPE. Elle est amplifiée par plusieurs facteurs, notamment la hausse des taux d’intérêt et la difficulté d’accès aux prêts immobiliers. En 2023, le taux d’emprunt sur vingt ans a ainsi atteint 3,8 %, réduisant la capacité de financement d’un ménage moyen de 210 000 à 168 000 euros en l’espace d’un an seulement. Quant au marché de la construction, il est en recul, avec une chute de près de 30 % des mises en vente de logements neufs en 2023. Face à cette situation, le gouvernement Barnier a annoncé vouloir étendre le prêt à taux zéro : nous saluons cette décision car, contrairement à certaines initiatives purement démagogiques, elle s’attaque concrètement aux difficultés d’accès à la propriété.

Le groupe Droite républicaine reconnaît la nécessité d’assouplir certaines dispositions de la loi « climat et résilience » afin de donner plus de temps aux propriétaires pour entreprendre les travaux nécessaires ; nous défendons des mesures réalistes et progressives pour les accompagner. Nous restons toutefois fermement opposés à tout démantèlement du cadre réglementaire qui, sous prétexte de simplification, mettrait en péril l’efficacité énergétique du parc immobilier

français. Nous voterons donc contre cette proposition de loi qui, loin de résoudre – fût-ce partiellement – la crise du logement, agraverait la situation.

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** Je m'étonne que personne ne s'offusque des failles du DPE, alors que celui-ci est au fondement de la politique du Gouvernement : nous sommes favorables à la rénovation du parc ancien, mais nous regrettons l'utilisation d'un indicateur qui reste mauvais en dépit de quelques adaptations. Je m'étonne aussi que vous n'ayez pas déposé un amendement visant à revoir le calendrier de mise en application de la loi « climat et résilience ». Dans le contexte actuel de crise et de coupes budgétaires dans les dispositifs d'accompagnement, les objectifs de rénovation sont intenables. Il faut laisser du temps aux Français. Enfin, vous ne pouvez nier que le DPE a des conséquences néfastes sur le marché locatif et sur celui des transactions.

**Mme Julie Laernoës (EcoS).** Nous savions déjà que l'extrême droite était climatosceptique, qu'elle avait un rapport contrarié à la réalité scientifique et qu'elle ne comprenait vraiment pas les enjeux environnementaux. Mais nous atteignons un point de non-retour. Votre anti-écologisme primaire ne parvient même plus à cacher votre imposture sociale. Vous prétendez en effet pouvoir juguler les effets de la crise du logement en mettant fin aux obligations de rénovation énergétique, que vous jugez économiquement et socialement insoutenables. Sérieusement ? Savez-vous ce qui est insoutenable économiquement et socialement, Monsieur Falcon ? C'est de choisir entre se chauffer et se nourrir, en hiver ! C'est de continuer à recevoir des factures de chauffage exorbitantes tout en vivant dans des conditions sanitaires indignes. Demandez donc ce qui est insoutenable aux plus de 3 millions de ménages qui vivent dans la précarité énergétique.

Pour justifier la remise en cause du calendrier d'interdiction de la location des passoires thermiques, vous affirmez que le concept de « décence énergétique » serait juridiquement « inconsistant ». Mais n'avez-vous pas honte ? Allez demander à toutes celles et ceux qui vivent dans une passoire énergétique ce qu'ils pensent de la décence de leurs factures d'énergie. En moyenne, les dépenses énergétiques des ménages s'élèvent à plus de 3 500 euros par an : cela ne vous paraît-il pas indécent ?

Avec cette proposition de loi, vous dévoilez davantage votre vrai visage : vous voulez sacrifier l'écologie et les classes populaires sur l'autel des intérêts financiers des plus fortunés. Vous prétendez défendre la cause des petits propriétaires, mais vous omettez de dire que 55 % des passoires thermiques sont détenues par des ménages dont le niveau de vie moyen les classe dans l'un des trois derniers déciles. En France, 3,5 % des ménages détiennent plus de la moitié des logements. Nous devons évidemment accompagner les propriétaires les plus modestes dans la réalisation des travaux. Mais où étiez-vous quand la gauche et les écologistes se sont battus pour cela à l'occasion des discussions budgétaires ces dernières années ? Nulle part ! Où étiez-vous lorsque nous avons rendu les conclusions du rapport d'information transpartisan sur la rénovation énergétique des bâtiments en octobre 2023 ? Vous mentez aux Français ! Vous vous opposez systématiquement aux solutions qui visent à les aider et à lutter pour la préservation

du climat. Vous êtes définitivement une plaie pour les générations futures, pour les plus vulnérables et pour notre planète. Le groupe écologiste votera résolument contre cette proposition de loi.

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** N'avez-vous pas le sentiment que votre parti a fait assez de dégâts dans notre pays ? C'est un petit parti, mais ses idées ont infusé dans la majorité actuelle et dans les administrations. Votre vision de l'écologie a détruit des pans entiers de l'économie sous l'effet de normes absurdes, et vous vous attaquez maintenant au secteur du logement. Vos attaques sont indignes et ne sont pas au niveau de nos débats.

**M. Mickaël Cosson (Dem).** Le logement est à l'origine de 18 % des émissions de CO<sub>2</sub> en France, ce qui n'est pas anodin. Lutter contre les passoires thermiques, c'est avant tout lutter contre la précarité énergétique : les dépenses liées à l'énergie ne cessent de croître dans le budget des ménages, et pèsent d'autant plus dans celui des plus modestes.

Le texte que vous nous proposez aujourd'hui conduirait à maintenir la population la plus fragile dans une situation de précarité, à renforcer l'immobilisme de l'État et à mener une politique de court terme, certes opportuniste mais électoraliste avant tout, au détriment d'une politique courageuse de long terme. J'aurais préféré que vous empruntiez d'autres chemins, tels que celui du viager rénovation, qui permet le remboursement des travaux au moment de la cession du bien. Vous auriez pu proposer aussi de faciliter l'accès au dispositif MaPrimRénov' ou, tout simplement, de faire évoluer la loi relative à la rénovation de l'habitat dégradé.

Pour répondre à la crise du logement, vous proposez de revenir sur l'interdiction progressive des passoires thermiques. Or, cette crise a des causes multiples, et vous ne faites que jeter le discrédit sur le DPE, un instrument dont nous avons pourtant besoin pour fixer des objectifs. On évalue parfois à 600 000 le nombre de logements classés G qui auraient vocation à être retirés du marché locatif en 2025, mais ce chiffre dissimule plusieurs réalités. Tout d'abord, cette estimation date de début 2023. Entre-temps, des centaines de milliers de rénovations ont déjà été réalisées. En outre, les critères du DPE ont évolué en juillet 2024 pour les petites surfaces, celles qui obtenaient les moins bonnes notes : de nombreux logements ont ainsi vu leur note s'améliorer. Enfin, l'interdiction de louer les logements ne concerne que les renouvellements de bail, laissant du temps aux propriétaires pour améliorer l'efficacité énergétique de leur bien. Je me permettrai donc une question : à combien estimez-vous le nombre de logements qui seraient maintenus sur le marché au 1<sup>er</sup> janvier 2025 grâce à votre mesure ?

Quoi qu'il en soit, la question de l'efficacité de la mesure ne doit pas nous conduire à négliger un autre point essentiel. Les passoires thermiques pénalisent avant tout les ménages les plus précaires, car leur chauffage coûte une fortune. En encourageant les rénovations, on protège l'environnement tout en luttant contre la précarité énergétique.

Revenir sur les dispositions liées au DPE, ce serait enfin envoyer un très mauvais signal à ceux qui ont déjà fait l'effort de rénover leur bien comme à ceux qui l'ont vendu parce qu'ils n'avaient pas les moyens d'engager les travaux. Il est important que l'État ne change pas les règles en permanence, surtout lorsque les changements sont aussi conséquents.

Ce n'est pas en reculant qu'on avancera. Votre texte n'est qu'une attaque contre un dispositif qui peut et doit sans doute être amélioré, certes, mais qui reste nécessaire. Travaillois à la refonte de MaPrimeRénov et à l'accompagnement des copropriétés en difficulté mais, de grâce, évitons les solutions simplistes. Le groupe démocrate s'opposera à ce texte.

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** L'objectif de cette proposition de loi est de débureaucratiser les procédures et de mettre fin à la multiplication des normes. Nous aurions pu parler du ZAN, qui est aussi à l'origine de la crise logement. Aucun pays d'Europe ne va aussi loin que notre pays, qui aurait intérêt à desserrer les contraintes pour créer un choc d'offre. Tandis que nous fixons des objectifs très élevés en matière de normes, les financements publics de la rénovation énergétique diminuent. Nous proposons donc, pour répondre à l'urgence, de simplifier les contraintes.

**M. Henri Alfandari (HOR).** Le groupe Horizons ne renoncera à aucune des ambitions ni à aucun des objectifs du DPE. Nous ne voulons pas que des logements sortent du parc locatif en pleine crise du logement ; nous ne voulons pas que les délais inscrits dans la loi empêchent des bailleurs de satisfaire à leurs obligations. Mais nous ne voulons pas non plus envoyer un mauvais signal : la lutte contre la précarité énergétique et la réduction de nos émissions de gaz nécessite de soutenir les démarches de rénovation. C'est la raison pour laquelle notre groupe défend, dans le cadre du projet de loi de finances, le prêt à taux zéro sur le neuf et la rénovation.

Nous ne pouvons voter ce texte en l'état, mais nous proposerons, à l'occasion de son examen en séance, des solutions pour confirmer nos ambitions et objectifs tout en évitant les impasses.

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** Si vous déposez un amendement de révision du calendrier, nous en discuterons avec vous lors du passage du texte en séance.

**M. David Taupiac (LIOT).** L'interdiction de la location des passoires thermiques n'a pas vocation à punir les propriétaires, mais bien à garantir un confort minimum aux locataires, tout en luttant contre le dérèglement climatique. Ce sont bien souvent les plus précaires, les plus fragiles, qui vivent dans des logements mal isolés. Ce sont eux qui subissent le désagrément d'un logement inconfortable et les factures énergétiques exorbitantes, jusqu'à plusieurs centaines d'euros par mois ; interdire la location des passoires énergétiques est donc d'abord une mesure sociale.

La seconde ambition de cette mesure est environnementale. L’interdiction est un outil incitatif pour décarboner le secteur du logement et améliorer la qualité du bâti. J’entends les arguments du rapporteur : l’interdiction de louer des logements classés G serait responsable de l’aggravation de la crise du logement. Ce postulat est contestable. Il est vrai que certains propriétaires risquent de retirer leur bien du marché locatif. Mais d’autres, plus nombreux, ont réalisé les travaux nécessaires pour améliorer la performance énergétique du logement et le bien-être de leurs locataires. Lorsqu’ils ne sont pas en mesure de le faire, leur bien peut être revendu à un prix moins élevé – puisqu’il a perdu une partie de sa valeur sur le marché – à des primo-accédants, lesquels libèrent ainsi le logement qu’ils louaient jusqu’alors. À l’heure où le marché locatif est grippé, avec une offre en berne et une demande croissante, l’interdiction de louer des passoires thermiques pourrait être l’opportunité de fluidifier les parcours résidentiels.

En supprimant cette interdiction, le groupe Rassemblement national priverait la France d’un puissant outil de décarbonation du secteur du logement et d’amélioration de la qualité du bâti. Notons que nos collègues ne proposent aucune disposition alternative. Or, en l’absence d’incitation, les propriétaires de logements situés dans les zones tendues – où le simple accès à un logement relève du parcours du combattant – ne réaliseront jamais les travaux nécessaires.

Certains aménagements doivent néanmoins être apportés au dispositif, s’agissant notamment des copropriétés. Il n’est pas normal qu’un propriétaire de bonne foi soit empêché de louer son logement parce que l’engagement des travaux de la copropriété prend du retard, parce que celle-ci refuse de voter des travaux indispensables ou parce que le locataire s’oppose à la réalisation de travaux. Travaillons à l’aménagement de l’interdiction plutôt que de revenir sur une disposition qui, *in fine*, constitue une avancée pour les locataires.

Il est contradictoire que le rapporteur ait voulu hier supprimer l’Anah et qu’il se soit opposé au vote de certains crédits : il allait ainsi à l’encontre des intérêts des propriétaires qu’il souhaite aujourd’hui défendre. Peut-être est-ce l’essence du populisme ?

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** J’ai proposé hier de supprimer l’Anah, mais pas le dispositif MaPrimeRénov’ : les compétences de l’agence seraient transférées au ministère du logement, dans un souci d’économies.

Par ailleurs, il est faux d’affirmer que le DPE n’aurait pas d’impact sur les transactions ; il est prouvé que les banques rechignent à financer les logements notés F ou G. Il n’est donc pas toujours aussi simple que vous le dites, pour des primo-accédants, d’acquérir ces logements.

Enfin, nous ne sommes pas opposés à la rénovation du parc ancien, mais jugeons intenable le rythme qui est imposé. Trois quarts des Français sont favorables à la révision du calendrier. Laissons-leur de la liberté, plutôt que de maintenir une coercition qui, dans le contexte actuel, est excessive.

**M. Stéphane Peu (GDR).** Cette proposition de loi est, pour notre groupe, l'exemple même du texte simpliste qui tire prétexte des insuffisances d'une loi pour la supprimer plutôt que de chercher à l'améliorer.

Vous nous proposez de supprimer purement et simplement l'article 160 de la loi « climat et résilience », qui modifie les obligations pesant sur les bailleurs en objectivant, avec le DPE, les critères de performance énergétique et de décence des logements. Le calendrier fixé par la loi détermine que les logements de classe G ne seront plus considérés comme décents à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et ceux de classe F à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028. Pour justifier la suppression de ces dispositions, vous arguez de la nécessité d'éviter la sortie du marché, à brève échéance, des logements classés G ; vous soulignez aussi les lourdes contraintes techniques et économiques qui pèsent sur les bailleurs modestes.

Vous auriez pu nous proposer le report de la date butoir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, ou bien des mesures de financement – par exemple des exonérations temporaires de taxe foncière pour les propriétaires bailleurs rénovant leur logement, des subventions ou des prêts à taux zéro, un système d'avances remboursables avec un reste à charge nul pour les propriétaires modestes, ou encore un assouplissement des règles de majorité dans les copropriétés pour faciliter le vote des travaux de rénovation énergétique. Les pistes de réflexion et d'action ne manquent pas.

Mais le texte que vous nous soumettez ne propose rien, sinon de récuser les enjeux et les défis climatiques qui sont devant nous. Les premières victimes de son adoption seraient les centaines de milliers de ménages locataires qui doivent assumer des factures énergétiques toujours plus élevées, tout en souffrant du froid ou de la chaleur excessive. Aujourd'hui en France, 3,8 millions de ménages souffrent de précarité énergétique, leur taux d'effort étant supérieur à 10 % de leurs revenus, tandis que 3,5 millions déclarent souffrir du froid dans leur logement. S'ils ne résument pas nos arguments, ces chiffres constituent, à eux seuls, une raison suffisante pour nous de rejeter ce texte.

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** Cette proposition de loi ne comporte qu'une mesure d'urgence : j'aurais aimé, monsieur Peu, faire davantage pour accompagner les bailleurs, mais vous connaissez comme moi les contraintes des niches parlementaires.

Elle ne remet pas en cause la non-indexation des loyers sur l'IRL pour les logements classés F et G, bien que ce dispositif soit coercitif et entraîne, que le locataire soit en place ou nouveau, un manque à gagner pour les bailleurs qui sont empêchés d'augmenter les loyers pendant plusieurs années.

Je regrette que tous les groupes – sauf le mien, bien sûr – aient occulté le sujet central mais tabou du DPE qui, bien qu'il ne soit pas fiable, fonde les dispositifs d'accompagnement et la politique du logement et a de graves répercussions sur la valeur vénale et locative des logements, portant ainsi atteinte au droit de propriété.

La France est le pays qui va le plus loin dans cette direction, notamment par rapport aux pays du Nord de l'Europe – que le groupe écologiste prend souvent en exemple – et à l'Allemagne, alors que nous sommes en situation délicate du point de vue tant de nos finances publiques que du pouvoir d'achat de nos citoyens. Nous n'avons plus les moyens de suivre le rythme des normes de la rénovation énergétique dans l'ancien, ni d'ailleurs dans le neuf où le calendrier de la réglementation environnementale RE2020 est très contraint, sans même parler de cette usine à gaz qu'est le ZAN.

Les normes coûtent cher : une étude de l'université de Columbia montre que la bureaucratie fait perdre plusieurs points de PIB. La crise budgétaire et économique est donc l'occasion de revoir un certain nombre de contraintes.

Nous ne sommes pas opposés à la transition écologique. M'avoir accusé d'être climatosceptique est honteux, Madame Laernoes : il n'a jamais été question de remettre en cause le changement climatique ! La France a l'économie la plus décarbonée d'Europe, si ce n'est du monde. Le logement ne représente pas 18 % (ce chiffre concerne l'ensemble du bâtiment), mais 12 % des émissions de CO<sub>2</sub> de notre pays, soit une part infime des émissions mondiales. Les Français n'ont donc pas à supporter seuls les efforts que refusent de s'imposer les pays d'Amérique du nord, d'Asie ou les pays en voie de développement.

On ne pourra jamais aligner le parc ancien sur les normes du neuf, alors que fera-t-on de ces millions de logements qui, en dépit de travaux de rénovation énergétique, demeureront indécents et impossibles à louer car toujours classé F ou G ? Le législateur n'a pas répondu à cette question, alors qu'il faudra bien occuper ces logements et les chauffer.

Chers collègues, vous avez raison, il faut sortir de la précarité énergétique, mais quel gouvernement a augmenté comme jamais les prix de l'électricité – de 70 % en dix ans – et du gaz ? Pour notre part, nous proposons de sortir du marché européen de l'énergie afin de les faire baisser.

Je le redis, cette PPL d'urgence participe de la débureaucratisation de la politique du logement que nous entendons mener. Nous voulons remettre un peu de liberté dans le marché locatif, pour lequel les contraintes environnementales et juridiques sont telles que les bailleurs n'ont plus envie de louer certains logements. Je l'ai dit, selon une étude de *Mediapart*, qui n'est pas vraiment une succursale du RN, à Paris l'offre locative a diminué de 75 % en trois ans.

Il faut donc d'abord travailler sur l'offre, et c'est seulement quand elle aura atteint un niveau suffisant que l'on pourra chercher à éléver le niveau de confort du parc existant, tout en étant conscient qu'on n'atteindra jamais le niveau qu'impose la réglementation.

Cette proposition de loi ne prétend pas à elle seule résoudre toutes les facettes et sortir de la crise du logement ; elle vise à revenir à un principe de réalité.

Vous, vous faites semblant de ne pas voir qu'on va dans le mur ; croyez que les Français sauront vous le faire comprendre.

J'espère n'avoir offensé aucun de mes contradicteurs en répondant courtoisement à leurs attaques.

**Mme la présidente Aurélie Trouvé.** Nous en venons aux interventions des autres députés.

**M. Boris Tavernier (EcoS).** Des pulls et un kleenex pour se moucher, voilà ce que vous proposez pour les mal-logés ! Crever de froid en hiver, mourir de chaud en été – mais de quoi se plaindraient-ils, au moins ils auront un toit et tant pis s'ils passent l'essentiel de leurs revenus en loyer et en chauffage, tant pis s'ils tombent plus souvent malades à cause de leur passoire thermique.

Votre proposition de loi marque, au mieux, le néant de vos réflexions en matière d'accès au logement ; au pire, votre mépris social.

L'exécution du DPE n'est pas parfaite, mais il existe d'autres moyens pour améliorer l'accès au logement que de remettre sur le marché des logements inadaptés : soutenir et développer le logement social, encadrer les loyers, des mesures sur lesquelles vous êtes bien silencieux.

Avec cette PPL, vous choisissez votre camp, celui des oisifs, de ceux qui s'enrichissent sans travailler, par le patrimoine. Vous ne défendez pas les locataires, ceux qui consacrent au logement plus du tiers de leurs revenus, vous ne défendez pas les mal-logés mais les multi-propriétaires millionnaires : chez moi à Lyon, 56 % des logements mis en location appartiennent à des ménages qui possèdent cinq logements ou plus.

Vous battez-vous contre les passoires thermiques, ou contre les locataires ?

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** Je viens du monde de l'immobilier, cela m'est souvent reproché, mais au moins je sais de quoi je parle. Ces dix dernières années, la multiplication des contraintes a provoqué un transfert de la propriété et un changement de modèle. Ainsi, des petits propriétaires-bailleurs, qui pratiquaient des loyers corrects et entretenaient des relations de confiance « à l'ancienne » avec leurs locataires, ont vendu à des marchands de bien, à des financiers, à des gros opérateurs sans foi ni loi, qui n'ont que la rentabilité pour objectif.

Je n'oppose pas le logement social et le logement privé : je pense que les deux sont complémentaires. L'essentiel est de créer de l'offre, car c'est ainsi que naîtront une émulation et une amélioration du confort pour les locataires.

**Mme la présidente Aurélie Trouvé.** Nous en venons à l'examen de l'article unique.

**Article unique :** [art. 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets] *Abrogation des restrictions introduites par la loi du 22 août 2021 pour la location des logements de performance énergétique classée insuffisante*

*Amendements de suppression CE1 de Mme Julie Laernoës, CE2 de M. Inaki Echaniz et CE3 de M. Jean-François Coulomme*

**Mme Julie Laernoës (EcoS).** Sans surprise, le groupe Écologiste et Social demande la suppression de l'article unique de cette proposition de loi totalement dogmatique et irresponsable. L'extrême droite prétend que les obligations de rénovation énergétique vont à l'encontre des plus modestes, mais sans apporter la démonstration de cette stupidité.

Selon le Commissariat général au développement durable, le gain moyen annuel d'une rénovation pour la société s'élève à 7 500 euros : 400 euros de réduction des frais de soins, 1 400 euros d'amélioration du bien-être et 5 700 euros de réduction du risque de mortalité. Si l'extrême droite juge acceptable que des familles, des personnes âgées ou des jeunes vivent dans des logements dangereux pour leur santé, ce n'est pas notre cas.

Et je ne parle pas des enjeux climatiques, ni des émissions de gaz à effet de serre, car vous vous en moquez éperdument. En 2022, selon l'Observatoire *national* de la rénovation énergétique – c'est-à-dire un organisme français et non étranger –, les travaux ayant bénéficié de MaPrimeRénov' ont permis une réduction des émissions équivalente à 1,56 million de tonnes de CO<sub>2</sub>.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Il y avait d'autres solutions que celle, populiste, consistant à supprimer purement et définitivement le DPE, qui vise à protéger la santé des locataires et des propriétaires et à réduire l'impact du bâti sur le climat. Il était possible d'envisager des adaptations, voire de voter les crédits destinés à accélérer le rythme des travaux de rénovation, ou encore ceux favorables au logement social et à la cohésion des territoires. Vous pouviez aussi soutenir la baisse de la fiscalité s'appliquant aux propriétaires bailleurs, afin de leur permettre d'investir dans la rénovation de leur bien. À la place, le texte mélange une austérité budgétaire digne de Bruno Le Maire et un néopopulisme s'attaquant toujours aux mêmes choses : l'environnement et la santé des Françaises et des Français.

**M. René Pilato (LFI-NFP).** Faisons la liste : le RN a voté contre la revalorisation des aides personnalisées au logement (APL), contre la production de logements publics et de logements étudiants, contre le plan relatif aux punaises de lit, contre la garantie universelle des loyers, contre le fonds pour la rénovation thermique, contre les mesures relatives aux logements indignes.

Il est d'ailleurs bien question de dignité. Vous voulez que les propriétaires de passoires thermiques et de logements insalubres, qui sont parfois de véritables marchands de sommeil, puissent continuer de louer leur logement au prix de la santé des gens, qui vous laisse totalement indifférents. Vous présentez la proposition de loi comme une manière de lutter contre la crise du logement, mais vous ne cherchez qu'à protéger les propriétaires. Vous êtes une arnaque sociale, raison pour laquelle nous soutenons ces amendements de suppression.

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** Je suis évidemment défavorable à ces amendements de suppression.

La gauche préférerait d'autres mesures que celle-ci, mais elle n'en a proposé aucune ces derniers mois. Nous sommes les premiers à jeter un pavé dans la mare et à alerter sur les contraintes imposées par le DPE. Si tout indique que cette proposition de loi ne sera pas adoptée, peut-être permettra-t-elle de faire prendre conscience à la classe politique, qui a instauré ce dispositif avec la loi « climat et résilience », qu'il ne fonctionne pas.

Dès lors que fait-on ? Estimez-vous vraiment que les normes et le rythme de rénovation imposés au parc ancien sont efficaces ? Allez donc à la rencontre des professionnels de l'immobilier et des différentes fédérations du secteur. Ils vont expliqueront que les contraintes créent un bazar incroyable, notamment sur le marché locatif, avec des conséquences graves pour les étudiants et les salariés, qui sont de plus en plus nombreux à renoncer à leurs études ou à un emploi, faute d'une offre suffisante de logements dans les métropoles.

Vous partez du principe que nous ne pouvons que gérer la pénurie de logements ; en ce qui nous concerne, nous voulons susciter un choc d'offre. Si cela nécessite de revenir sur certaines normes instaurées en 2021, nous le ferons avec courage. Je ne crois pas qu'avant cette date, la France était un pays du tiers-monde, doté d'un parc locatif absolument honteux.

Certes, la question de la salubrité des logements doit être traitée. Nous sommes d'ailleurs favorables au permis de louer, dispositif qu'il faut encourager et étendre à de nouvelles communes. Cependant, je répète que les contraintes énergétiques introduites par la loi « climat et résilience » ne sont pas soutenables. Si vous ne voulez pas l'entendre, les Français vont le feront comprendre dans les mois qui viennent.

**M. Lionel Tivoli (RN).** Quand ils ont tort, les écologistes se contredisent pour avoir raison ! Vous soutenez à la fois la loi SRU, qui impose des constructions massives et incontrôlées, et le zéro artificialisation nette.

Vous nous reprochez d'être climatosceptiques ; quant à vous, vous êtes « proprio-sceptiques » ! Vous cherchez à vider de sa substance un texte d'urgence qui vise à éviter de retirer 600 000 logements du marché locatif. Comme si les habitations classées G étaient indécentes ! Par l'accumulation de normes, vous

déouragez les bailleurs de louer, organisant méticuleusement la pénurie de logements.

Le DPE, c'est la bonne conscience du marché immobilier. Il donne de bons et de mauvais points, accorde la possibilité, ou non, de louer, alors que, pendant ce temps, nos concitoyens n'arrivent plus à se loger et sont à la rue. Et je ne reviens pas sur le manque de fiabilité du dispositif, un même logement pouvant recevoir une note différente suivant les diagnostiqueurs.

Vous prétendez vouloir restaurer la confiance des ménages dans les outils de la transition énergétique, alors que vous soutenez toujours plus de normes et ne faites qu'empêcher les Français. Ils en ont marre ! Par dogmatisme, vous précipitez la crise du logement.

**M. Frédéric-Pierre Vos (RN).** Personne ne conteste la nécessité d'un plan Marshall pour le logement, mais comme vous avez ruiné la France, qui va payer ?

Vous confondez l'insalubrité véritable, contre laquelle il existe tout un arsenal juridique permettant, entre autres, aux locataires de saisir le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (Coderst), et la classe G, c'est-à-dire le système juridique qui organise le déclassement des logements. Nous ne vous proposons pas un texte visant à autoriser la location de logements insalubres : nous expliquons que tous les logements décents et parfaitement habitables doivent être conservés sur le marché, nonobstant la réglementation en vigueur.

De surcroît, vous êtes en train d'allumer une bombe judiciaire. Tous les locataires de logements classés G ne vont pas partir de chez eux avec leur baluchon le 31 décembre ! Ils vont se retourner contre leurs bailleurs et saisir des juridictions déjà débordées.

**Mme Julie Laernoes (EcoS).** Chers collègues du Rassemblement national, vous ignorez peut-être que 134 000 logements classés G + sont déjà interdits à la location depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, en vertu de l'article 17 de la loi « énergie-climat » de 2019 – un texte qui, par ailleurs, accorde dix ans aux propriétaires des logements classés F ou G pour effectuer des travaux. Ce n'est pas en repoussant les échéances que nous progresserons en matière de rénovation thermique.

Je rappelle d'ailleurs que la réglementation française a été introduite tardivement, en raison de l'abondance de l'énergie nucléaire dans notre pays. À cet égard, notre pic de consommation électrique, l'hiver, est dû pour moitié à notre consommation de chauffage. Et si vous aimez les comparaisons européennes, sachez que les logements français consomment 2,5 fois plus d'électricité – qui, certes, nous coûte moins cher – que les habitations suédoises.

**M. Inaki Echaniz (SOC).** Je tiens à souligner le manque de colonne vertébrale du RN sur la question du logement. Alors que le rapporteur s'est dit favorable au permis de louer, M. Tivoli a estimé, quelques secondes plus tard, qu'il

ne nous revenait pas d'accorder, ou non, un droit de louer. Commencez donc par vous mettre d'accord entre vous avant de faire du populisme et de nous faire perdre notre temps !

**M. Alexandre Loubet (RN).** Derrière vos belles incantations écologiques, collègues du NFP, pensez-vous aux gens qui peinent à se loger et qui auront froid dans la rue quand vous les aurez privés de près de 600 000 logements le 1<sup>er</sup> janvier prochain ? Pensez-vous aux gens qui économisent parfois toute leur vie pour se doter d'un petit logement à louer et qui, en toute bonne foi, sont prêts à faire des efforts financiers pour le rénover énergétiquement ? Plutôt que de suivre une logique d'écologie punitive, accompagnons la rénovation des bâtiments et évitons une pénurie de logements. Soutenez cette proposition de loi.

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** Depuis 2017, voire avant, nous assistons à une attaque en règle contre les petits propriétaires, qui ont de plus en plus de mal à le rester face à l'augmentation des charges – la taxe foncière a augmenté pour compenser la suppression de la taxe d'habitation –, du coût de l'énergie et des travaux d'amélioration, ainsi que des contraintes réglementaires. Sur le marché, une maison classée G pâtit d'une décote de 20 à 30 % par rapport à une maison bien classée. Ce n'est pas neutre pour les Français, qui essaient de se constituer un patrimoine tout au long de leur vie et pour les bailleurs qui, de bonne foi, car j'en ai rencontré beaucoup dans ma circonscription, s'efforcent de suivre le rythme intenable des obligations.

À cela s'ajoute, comme mon collègue vient de l'évoquer, l'accumulation à venir des contentieux, en raison du manque de fiabilité de l'outil sur lequel est fondé toute cette politique. Comment les juges apprécieront-ils la fiabilité du DPE ? Les diagnostiqueurs vont s'écharper sur la qualité de leur évaluation. De nombreux locataires vont se retourner contre leur bailleur s'ils estiment que leur diagnostic n'est pas exact.

Remettons donc de l'ordre, mettons le calendrier sur pause et élaborons un outil plus fiable. Ensuite, quand nos finances publiques et le pouvoir d'achat des Français seront dans une meilleure situation, nous pourrons imposer de nouvelles contraintes conformes à ce que vous souhaitez.

*La commission adopte les amendements.*

*En conséquence, l'article unique est supprimé.*

## Après l'article unique

*Amendement CE4 de M. Frédéric Falcon*

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** Il vise à supprimer l'obligation de réaliser un audit énergétique pour la mise en vente d'un logement classé F ou G – et demain d'un logement classé E –, car le coût d'une telle évaluation, entre 700 et 1 500 euros, n'est absolument pas justifié. Dans une logique de simplification, il faut mettre fin à cette exigence, d'autant que les acquéreurs potentiels sont libres d'obtenir des devis pour anticiper le montant des travaux de rénovation qui seraient nécessaires.

**M. Jean-François Coulomme (LFI-NFP).** Il est tout de même incroyable qu'après la suppression de l'article unique, vous vous entêtez à vouloir détricoter des règles protectrices qu'il conviendrait plutôt de renforcer. En l'espèce, vous proposez de casser le thermomètre !

Contrairement à ce que vous dites, un DPE ne coûte pas 700 euros, mais plutôt 300 ou 350 euros. Il est réalisé par des professionnels qui, quoi que vous pensiez d'eux, disposent d'agréments et sont à même d'évaluer, à la différence des particuliers, la structure d'une maison, qu'il s'agisse des murs, du plafond, ou encore des combles. Ce n'est pas aux acquéreurs de déterminer le montant des travaux nécessaires pour vivre dans un logement décent. Casser cet indicateur mettrait les gens dans l'obscurité.

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** L'amendement ne porte pas sur le DPE, mais sur l'audit énergétique – document qui chiffre précisément le montant des travaux à réaliser pour atteindre une classe énergétique jugée acceptable, dont la réalisation est bien plus coûteuse que celle d'un simple DPE. Comme nous estimons que cette classification n'est pas fiable, nous proposons de supprimer le caractère obligatoire de cet audit.

*La commission rejette l'amendement.*

*L'article unique ayant été supprimé, l'ensemble de la proposition de la loi est ainsi rejetée.*

**M. Frédéric Falcon, rapporteur.** Même si nous sommes en désaccord, je remercie chacun pour ces échanges. En l'état, cette proposition de loi ne peut être adoptée par l'Assemblée nationale. Lors de son examen en séance, nous proposerons des amendements visant à revoir le calendrier d'entrée en vigueur des mesures de la loi « climat et résilience ».

## **LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES**

*Par ordre chronologique*

### **FedExperts**

M. Hassad Mouheb, président de la fédération FedExperts

### **Comité français d'accréditation (Cofrac)**

M. Dominique Gombert, directeur général

Mme Nathalie Savéant, directrice de la section Certifications

\* Ces représentants d'intérêts ont procédé à leur inscription sur le registre de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique, s'engageant ainsi dans une démarche de transparence et de respect du code de conduite établi par le Bureau de l'Assemblée nationale.



## **CONTRIBUTION ÉCRITE**

**Association française de normalisation (AFNOR)**