



N° 1793

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 24 octobre 2023.

PROPOSITION DE LOI

portant mesures d'urgence pour remédier à la crise du logement,

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

présentée par
M. Thibault BAZIN,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

En réaction aux « *mesures pour faciliter l'accès des Français à la propriété* » présentées par la Première ministre, le 5 juin 2023, plusieurs acteurs majeurs du logement dans notre pays ⁽¹⁾ ont souhaité exprimer leur grande insatisfaction en ces termes : « *il n'y a plus de politique du logement (...) Des mesures non chiffrées, ou pas à la hauteur des enjeux, montrent que le secteur n'a été entendu ni sur la crise du logement neuf ni sur les besoins en matière de rénovation énergétique ni sur la réalité de la crise du marché immobilier vécue par les Français, singulièrement par les jeunes !* ».

Déplorent l'inaction gouvernementale, ils concluaient ainsi leur propos : « *au Parlement désormais de prendre ses responsabilités pour répondre aux besoins des Français et aux réalités locales* ». Tel est précisément l'objet de cette proposition de loi qui entend **répondre aux cinq crises principales à l'origine des difficultés que connaît notre pays en matière de logement**, à savoir une **crise de l'offre**, une **crise de la demande**, une **crise de l'accession**, une **crise de l'investissement immobilier** et une **crise du financement**.

Il faut ainsi être conscient que le **caractère multifactoriel de la crise** que nous connaissons actuellement est révélateur d'un **grippage de l'ensemble de la chaîne du logement** :

– **Grippage de l'offre** avec **-28,8 % de mises en vente** et **-25,6 % de constructions autorisées** au deuxième trimestre (T2) 2023 par rapport au T2 2022 ⁽²⁾ ;

– **Grippage de la demande** avec **-30,8 % de ventes de logements neufs** au T2 2023 par rapport au T2 2022 ⁽³⁾ ;

– **Grippage de l'accession** avec un **taux moyen d'emprunt à 3,8 % sur 20 ans** (contre 1,2 % en janvier 2022) qui a fait décroître les capacités

⁽¹⁾ Communiqué de presse (Fédération française du bâtiment, Fédération nationale de l'immobilier, Fédération des Promoteurs Immobiliers de France, Pôle Habitat FFB, Procvivis, Union des syndicats de l'immobilier et Union Nationale des syndicats français d'architectes), 5 juin 2023, « *CNR Logement : tout un secteur méprisé* ».

⁽²⁾ FPI – Observatoire de l'immobilier, 14 septembre 2023, *les chiffres du logement neuf au 2^{ème} trimestre 2023*.

⁽³⁾ Ibid.

de financement d'un ménage au revenu net mensuel de 3 000 € de 210 000 € (en janvier 2022) à seulement 168 000 € en juin 2023 ⁽⁴⁾ ;

– **grippage de l'investissement immobilier** avec une **chute de l'investissement dans l'immobilier résidentiel** de 83 % au premier trimestre (T1) 2023 par rapport au T1 2022 ⁽⁵⁾ ;

– **grippage du financement** avec un **effondrement de la production de crédits immobiliers de 40,8 %** au T2 2023 par rapport au T2 2022 ⁽⁶⁾.

Par ailleurs, il faut rappeler que ces blocages primaires ont des **effets secondaires négatifs**, notamment **sur l'emploi**, dont est particulièrement pourvoyeur le secteur du logement. Ainsi, si rien n'est fait, à l'horizon 2025, ce sont près de **135 000 postes qui pourraient être menacés** ⁽⁷⁾.

Face à ces constats, il convient de souligner que la **crise actuelle est**, en partie, **le résultat d'erreurs stratégiques du président Emmanuel Macron, de ses gouvernements et de sa majorité, quant à la conduite de la politique du logement**. Peuvent notamment être citées en la matière :

– sa **décision de diminuer drastiquement le nombre de « prêts à taux zéro »** (PTZ) accordés chaque année, ces derniers étant ainsi passés de 351 850 en 2011, à 121 639 en 2017 et à 63 962 en 2022 ⁽⁸⁾ ;

– sa **décision**, par la loi de finances pour 2018, **de diviser par deux de la quotité finançable par le PTZ sur la majorité du territoire** (hors des grandes villes) au détriment de la ruralité ;

– sa **décision**, par la loi de finances pour 2018 (article 126) **de supprimer les « aides personnalisées au logement accession »** (APL accession) pour les logements neufs et pour les logements anciens hors des grandes agglomérations, ce qui, concrètement, a conduit à une chute du nombre d'allocataires de 113 000 en 2016 à 61 000 en 2021 ⁽⁹⁾ ;

⁽⁴⁾ La Croix, 12 juillet 2023, « *qui peut encore acheter son logement aujourd'hui ?* ».

⁽⁵⁾ Les Échos, 15 juin 2023, « *immobilier : les raisons d'une crise explosive* ».

⁽⁶⁾ L'observatoire Crédit Logement / CSA, 2^{ème} trimestre 2023, *tableau de bord trimestriel*.

⁽⁷⁾ Fédération Française du Bâtiment, juin 2016, « *prospective bâtiment à l'horizon 2025* ».

⁽⁸⁾ Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS), juin 2023, « *bilan statistique des PTZ émis en 2022* ».

⁽⁹⁾ Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 19 septembre 2022, *rapport du compte du logement 2021*.

– son **entêtement à imposer un « diagnostic de performance énergétique » (DPE) contraignant** tout en refusant de prendre en compte les contraintes financières, techniques (impossibilité de connaître à l’avance le niveau de performance atteint à l’issue des travaux) et pratiques (pénuries de matériaux et de main d’œuvre qualifiée) auxquelles sont confrontés les propriétaires. Cela pourrait conduire à une sortie du marché locatif de 2 032 000 logements au 1^{er} janvier 2025, puis de 3 154 000 logements supplémentaires au 1^{er} janvier 2028 et enfin de 6 586 000 en plus entre 2028 et 2035 ⁽¹⁰⁾.

Aussi, alors qu’il y aurait **urgence à changer de paradigme**, il semble pourtant que **le Gouvernement n’ait pas mesuré la gravité de la situation** puisque, loin d’infléchir sa politique, il persiste dans la même direction dans l’actuel projet de loi de finances (PLF) pour 2024.

Cette proposition de loi s’inscrit dans une **perspective radicalement opposée** en ce qu’elle entend **soutenir l’accession à la propriété des familles, le rétablissement de la confiance des acteurs économiques du secteur du logement et la suppression des normes illisibles sans rien renier de nos exigences environnementales et sociales.**

Par son **titre I**, visant à **faciliter les opérations de rénovation**, cette proposition de loi porte 3 articles.

L’**article 1^{er}** vise à **répondre aux exigences** 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* qui a prévu que les **logements classés E, F et G seront progressivement considérés comme indécents à partir du 1er janvier 2025**. En effet, dans ce contexte, de lourds et coûteux travaux devront être réalisés dans un calendrier contraint. Or, **nombre de ces logements sont situés en copropriété**, et donc **tributaires de travaux collectifs**. On estime ainsi que près de 40 % des passoires du parc locatif privé sont situées dans des immeubles régis par la copropriété.

En l’état actuel du droit, les copropriétés ont la possibilité d’adopter un « **plan pluriannuel de travaux** » (PPT), actualisé tous les dix ans, qui prévoit notamment la **liste des travaux nécessaires** à la sauvegarde de l’immeuble, à la préservation de la santé, de la sécurité des occupants et à la

⁽¹⁰⁾ Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), juin 2023, *25 millions de propriétaires* (n°569).

réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de GES.

Si l'**adoption d'un PPT n'est pas obligatoire**, il n'en demeure pas moins un instrument utile de programmation des travaux permettant aux copropriétés de provisionner les coûts de ces travaux. C'est ainsi un **moyen d'étaler le coût des travaux pour les copropriétaires** et d'**éviter une surcharge de commandes concomitantes pour les entreprises de la filière.**

L'objet de cet **article 1^{er}** est de **prévoir que l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux permettant des économies d'énergie d'une performance suffisante entraîne la suspension de l'indécence énergétique d'un logement individuel situé dans l'immeuble pendant la durée du PPT (10 ans).** Ainsi serait suspendue l'interdiction de location à l'échelle du logement individuel, tout en garantissant le lancement d'un plan de travaux ambitieux, aisément contrôlable via le DPE collectif de l'immeuble.

Les copropriétaires seraient donc **incités à enclencher un vaste plan de rénovation de leur immeuble.** Une telle mesure permettrait de **faciliter la solidarité au sein des immeubles** et le **vote de travaux collectifs.** Au reste, il faut rappeler que dans les immeubles, les travaux collectifs sont à la fois plus efficaces sur le plan énergétique et moins coûteux sur le plan financier que la somme de travaux qui pourraient être effectués au niveau individuel.

L'**article 2** vise à **reporter l'interdiction de la mise en location des logements considérés comme des « passoires thermiques »** prévu à partir de 2025, **au 1^{er} janvier 2030.** Comme l'a indiqué justement le **ministre de l'Économie** : *« tout ce qui a été décidé avant la hausse des taux [d'intérêt] mérite d'être regardé à nouveau à l'aune de cette crise »* car *« ce qui était possible lorsque l'argent était disponible devient impossible avec des taux aussi élevés »*. Ce report apparaît d'autant plus nécessaire que de fortes pénuries de matériaux et de main d'œuvre renforcent ces difficultés financières et que les objectifs en nombre de « rénovations globales » portés par le PLF 2024 ne permettront pas de rénover à temps toutes les passoires thermiques. En extrapolant l'hypothèse budgétaire pour 2024, il faudra plusieurs années rien que pour les logements classés G. **L'adoption de cette mesure permettrait également d'éviter l'aggravation de la pénurie de logements.**

L'**article 3** reprend le **dispositif de l'amendement N° I-CF212 au projet de loi de finances pour l'année 2023** déposé par la députée

Véronique Louwagie au nom du groupe Les Républicains. Ce dispositif, qui avait été adopté par l'Assemblée nationale, sans pour autant être retenu par le Gouvernement à la suite de l'utilisation de la procédure prévue à l'article 49 alinéa 3 de la Constitution, vise à permettre aux contribuables de bénéficier d'**un crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses effectivement supportées pour la contribution à la rénovation énergétique de leurs logements.**

Concrètement, ce crédit d'impôt s'appliquerait **aux propriétaires occupants, comme aux propriétaires bailleurs, pour toutes les dépenses qui contribuent à la rénovation thermique et énergétique, ou à l'isolation du logement ainsi qu'à toutes les dépenses qui concourent à rendre le logement plus sobre énergétiquement.**

Par son **titre II**, visant à **fluidifier le marché locatif**, cette proposition de loi porte 2 articles.

L'**article 4** vise à **limiter le bénéfice des dispositions issues de la loi du 1^{er} septembre 1948 qui a instauré de lourdes restrictions à la liberté contractuelle en matière de locations** en instituant notamment un encadrement du montant des loyers et un droit du locataire au maintien dans les lieux.

Il convient de noter que **ce dispositif d'exception avait été conçu comme transitoire** pour répondre aux difficultés spécifiques de l'après-Seconde Guerre mondiale. Dans cet esprit, **la loi du 1er septembre 1948 prévoyait un transfert successoral du bail limité à la première génération.**

Or, **la Cour de cassation a récemment affirmé** par sa jurisprudence (Civ. 3e, 24 sept. 2020, n° 19-17.068.) **qu'un héritier, même majeur et quelle que soit sa génération, pouvait se fonder sur les dispositions de l'article 1742 du Code Civil, pour continuer à jouir des baux de la loi de 1948, sans distinction d'âge ni de ressources.**

Aussi, et alors que près de 131 400 logements seraient encore concernés par ce statut d'exception, cet **article 4, propose, tout d'abord**, dans la logique de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement qui prévoyait que les dispositions de l'article 1742 du Code Civil (« le contrat de louage n'est point résolu par la mort [...] du preneur ») ne s'appliquaient pas aux baux de la loi de 1948, **d'écarter la jurisprudence de la Cour de cassation.** Ensuite, il **propose d'accélérer l'intégration des baux concernés dans le statut de droit commun de la loi de 1989.**

L'article 5 propose d'abroger l'article 11-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

En effet, il convient de noter que la loi susmentionnée, qui régit aujourd'hui de façon majoritaire les relations entre bailleurs et locataires, a été pensée pour faire face à des débordements localisés et non pour s'appliquer à tous les bailleurs (personnes physiques, personnes morales, professionnels et non-professionnels...etc.).

Or, cette **mise en œuvre indifférenciée n'est pas adaptée à la situation de certains bailleurs qui se trouvent parfois dans une situation économique et financière tout aussi modeste que celle de leurs locataires.** Se pose ainsi la question du **droit à la prorogation du bail**, originellement consacré pour **pallier les conséquences de la pratique de la « vente à la découpe »**, pour l'essentiel **mise en œuvre par des professionnels**, et qui trouve désormais à s'appliquer à tous les baux d'habitation.

Or, dans la mesure où **la protection renforcée du locataire, en cas de « vente à la découpe », est déjà assurée par de nombreuses dispositions légales**, notamment par l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, par l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et par les accords collectifs issus des procédures de concertation locative édictées par les articles 41 à 44 quater de la loi n° 86- 1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, **cet article 5 propose d'abroger le droit à la prorogation du bail en cas de mise en copropriété du logement.**

Par son **titre III**, visant à **favoriser la construction et l'achat de logements**, cette proposition de loi porte 7 articles.

L'article 6 vise à créer un **crédit d'impôt pour financer l'amortissement des emprunts contractés en vue de l'acquisition d'un logement neuf répondant aux normes environnementales RE2020.**

Un tel crédit d'impôt se justifie par le fait que l'entrée en vigueur de cette réglementation environnementale 2020 (RE2020), bien que nécessaire au regard de l'objectif affiché de transition écologique, n'en génère pas moins pour les ménages acquéreurs un endettement supplémentaire.

Il est ainsi estimé que les **surcoûts de construction liés à sa mise en œuvre sont de l'ordre de 10 %** et, compte tenu des coûts fonciers et des

prestations intellectuelles, le coût global d'acquisition d'un logement neuf progresserait de ce fait d'au moins 5 %.

Aussi, afin de **concilier le double objectif de soutien à la transition écologique et de sauvegarde du pouvoir d'achat des ménages**, cet article propose d'**accompagner les ménages dans leurs projets immobiliers jusqu'au 31 décembre 2024, en instaurant un crédit d'impôt équivalent à 15 % des annuités d'emprunt pendant cinq ans au bénéfice des acquéreurs d'un logement neuf en 2022 dans la limite d'un plafond égal à 5 000 € pour une personne seule et de 10 000 € pour un couple majoré de 1 000 € par personne à charge.**

Il est précisé que le logement devra répondre aux exigences de la RE2020 et être destiné à une occupation au titre de résidence principale. Sous ces conditions, le crédit d'impôt annuel au bénéfice des acquéreurs est estimé à 292 M€ pendant 5 ans et le coût budgétaire global de la mesure à 1,4 Md€.

L'article 7 réactive, pour toute première transmission d'immeubles neufs ou en état futur d'achèvement acquis par acte authentique signé entre le 1^{er} septembre 2023 et le 31 novembre 2024, le dispositif adopté à travers l'article 21 de la loi n° 93-859 du 22 juin 1993 de finances rectificatives pour 1993, qui, afin de réduire rapidement le stock de logements neufs invendus, avait institué, sous certaines conditions, une exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit ou onéreux normalement dus. L'application du régime de faveur est notamment subordonnée à la condition que les immeubles aient été exclusivement affectés de manière continue à l'habitation principale pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement s'il est postérieur. La condition de cinq ans n'est toutefois pas opposable en cas de décès de l'acquéreur dans ce délai. **En bref, il s'agirait donc d'une donation exonérée à un enfant ou à un petit-enfant en vue de l'acquisition d'une résidence principale.**

L'article 8 veut permettre un **déploiement plus large et plus équitable du « prêt à taux zéro » (PTZ) sur l'ensemble du territoire et pour toutes les familles.** Dans cette optique, il propose :

- en supprimant le critère de localisation, de revenir sur la décision d'Emmanuel Macron, actée lors de la loi de finances pour 2018, de diviser par deux de la quotité finançable par le PTZ sur la majorité du territoire (hors des grandes villes) ;

– d’augmenter le plafond permettant de remplir la condition de ressources ouvrant droit à un PTZ de 37 000 € à 47 000 € et de prévoir une indexation, par décret, de ce plafond sur l’inflation ;

– d’augmenter de 10 %, pour tenir compte de l’inflation, le montant maximal d’opération finançable ;

– de prolonger le dispositif PTZ jusqu’au 31 décembre 2027.

Cela permettrait de rendre éligible davantage de Français : d’en solvabiliser davantage.

L’article 9 propose de **proroger le dispositif « Denormandie » dans l’ancien jusqu’au 31 décembre 2027**. En effet, sans intervention du législateur, cette aide fiscale accordée dans le cadre d’un investissement locatif et destinée à encourager la rénovation de logements anciens s’éteindra au 31 décembre 2023. Or, des opérations de revitalisation du territoire (ORT) viennent à peine d’être conclues ou sont en voie de l’être. Ce dispositif vise ainsi à accompagner les programmes « Action cœur de ville » et « Petite Villes de demain ».

L’article 10 vise à **généraliser l’expérimentation prévue à l’article 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, dite « Pinel Breton »**. Ce dispositif permet en effet que la liste des communes ou parties de communes éligibles à la réduction d’impôt « Pinel » et se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants soit fixée par arrêté du préfet de région (pris après avis du président du conseil régional et du comité régional de l’habitat et de l’hébergement). **Cela permettrait d’adapter le zonage aux réalités du territoire, à ses besoins.**

L’article 11 entend **revenir sur les dispositions de l’article 168 de la loi de finances pour 2021** qui a modifié le dispositif Pinel d’investissement locatif à compter du 1er janvier 2023 pour mettre en place progressivement un « Pinel + » considérablement moins avantageux par ses taux réduits ainsi que peu sécurisant pour les investisseurs et donc défavorable au « dégrillage » du marché immobilier.

L’article 12 rétablit le dispositif d’aide personnalisée au logement (APL) « accession » **remise en cause par la loi de finances pour 2018** et qui **permettait à des ménages modestes d’accéder à la propriété**. L’APL accession représentait ainsi 2 % du budget consacré au logement par l’État et permettait à près de **35000 foyers d’accéder à la propriété**. Ce sont autant

de ménages qui sont restés locataires avec un **coût plus élevé pour l'État** puisque les APL location sont beaucoup plus élevés que les APL acquisition.

De plus, depuis l'application de cette mesure, **très nombreux sont les projets d'accession qui sont remis en cause en l'absence de cette aide qui permet à ces ménages**, répondant à des critères réglementaires, **de réaliser leur parcours résidentiel**, que ce soit par **l'achat ou la construction de leur logement ou par la conclusion d'un contrat de location-accession agréé PSLA**. Le versement de l'APL accession est une des conditions de réussite de leur projet d'accession dont le financement est ainsi obtenu et sécurisé grâce à cet apport complémentaire.

Concrètement, cet article 12 propose de **supprimer l'article L. 831-2 du code de la construction et de l'habitation qui avait acté que « les logements qui ont fait l'objet d'un prêt ou d'un contrat de location-accession mentionné au 1° ou au 6° de l'article L. 831-1 signé après le 31 décembre 2017 n'ouvrent pas droit à l'aide personnalisée au logement »**.

Enfin, l'**article 13** est un **gage** visant à assurer la recevabilité financière de la présente proposition de loi en espérant que le Gouvernement saura le lever afin de permettre de résoudre la grave crise du logement que traverse actuellement notre pays.

Il est par ailleurs à noter que les recettes fiscales et sociales liées à la rénovation et à la construction de logement sont bien supérieures aux dépenses.

Dans la même logique, il est à espérer que le Gouvernement reprenne des propositions relevant du domaine des lois de finances, et donc non développées ici, comme la diminution des impôts fonciers.

PROPOSITION DE LOI

TITRE I^{ER}

FACILITER LES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION

Article 1^{er}

- ① Le dixième alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction issue du II de l'article 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ② « Par exception, si le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété qui a adopté un plan pluriannuel de travaux prévu à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis permettant d'atteindre le niveau de performance de logement décent au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, il est considéré comme décent, pendant toute la durée d'exécution du plan pluriannuel de travaux. »

Article 2

- ① La dernière phrase du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigée :
- ② « Un décret en Conseil d'État définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée débutant le 1^{er} janvier 2030 ».

Article 3

- ① Après l'article 200 *quater* A du code général des impôts, il est inséré un article 200 *quater* AB ainsi rédigé :
- ② « Art. 200 *quater* AB. – I. – Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses effectivement supportées pour la contribution à la rénovation énergétique de leurs logements.

- ③ « II. – Ce crédit d’impôt s’applique aux propriétaires occupants, comme aux propriétaires bailleurs, pour toutes les dépenses qui contribuent à la rénovation thermique et énergétique, ou l’isolation du logement ainsi qu’à toutes les dépenses qui concourent à rendre le logement plus sobre énergétiquement. L’ensemble des dépenses éligibles à ce crédit d’impôt sont précisées par décret.
- ④ « III. – Un arrêté conjoint des ministres chargés de l’énergie, du logement et du budget fixe la liste des équipements, matériaux et appareils qui ouvrent droit au crédit d’impôt. Il précise les caractéristiques techniques et les critères de performances minimales, ainsi que les modalités de réalisation et le contenu de l’audit énergétique, requis pour l’application du crédit d’impôt.
- ⑤ « IV. – Le taux du crédit d’impôt est défini par décret avec une majoration du taux et une extension du plafond pour les rénovations globales.
- ⑥ « V. – Le crédit d’impôt s’applique à tous les contribuables, avec un plafond défini par décret, pour limiter le coût de la mesure pour les finances publiques. »
- ⑦ II. – Le I n’est applicable qu’aux sommes venant en déduction de l’impôt dû.

TITRE II

FLUIDIFIER LE MARCHÉ LOCATIF

Article 4

- ① L’article 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948 relatif au droit au maintien dans les lieux des héritiers du locataire est ainsi modifié :
- ② 1° À la fin du premier alinéa du I, les mots : « ainsi que, jusqu’à leur majorité, aux enfants mineurs » sont supprimés :
- ③ 2° Le premier alinéa du I bis est ainsi rédigé :
- ④ « *I bis.* – Les dispositions de l’article 1742 du code civil ne sont pas applicables aux locaux définis à l’article 1^{er}, le contrat de location étant résilié de plein droit par le décès du locataire. Le contrat de bail est également

résilié de plein droit en cas d'abandon du domicile par le locataire, même en l'absence de délivrance d'un congé. »

Article 5

L'article 11-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs est abrogé.

TITRE III

FAVORISER LA CONSTRUCTION ET L'ACHAT DE LOGEMENTS

Article 6

- ① I – Après l'article 200 *quaterdecies* du code général des impôts est inséré un nouvel article ainsi rédigé :
- ② « I. – Les contribuables fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent un logement neuf affecté à leur habitation principale ou qui s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés qui le met gratuitement à leur disposition, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des annuités de remboursement des prêts contractés auprès d'un établissement financier à raison de cette opération, tels que définis à l'article L. 312-2 du code de la consommation.
- ③ Le premier alinéa s'applique également aux contribuables qui font construire un logement destiné à être affecté, dès son achèvement, à leur habitation principale ou qui s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale. Dans cette situation, les prêts mentionnés au premier alinéa s'entendent de ceux qui sont contractés en vue de financer l'acquisition du terrain et les dépenses de construction.
- ④ II. – Le I ne s'applique pas aux annuités de remboursement des prêts affectés :
- ⑤ 1° Au remboursement en tout ou partie d'autres crédits ou découverts en compte. Toutefois, les amortissements des emprunts souscrits pour se substituer aux prêts mentionnés au I ou rembourser ceux-ci ouvrent droit au crédit d'impôt, dans la limite des amortissements qui figurent sur les

échéanciers des emprunts initiaux et de celles des annuités mentionnées au III restant à courir ;

- ⑥ 2° À l'acquisition d'un logement par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, lorsque ce logement a antérieurement appartenu au contribuable directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.
- ⑦ III. – Ouvrent droit au crédit d'impôt les annuités de remboursement payées au titre des cinq premières annuités de remboursement des prêts mentionnés au I.
- ⑧ Lorsque les prêts sont consentis à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le contribuable est membre et qui met gratuitement à la disposition de celui-ci un immeuble ou une partie d'immeuble lui appartenant qu'il affecte à son habitation principale, il est tenu compte des annuités de remboursement payées à proportion de la quote-part des droits du contribuable dans la société correspondant au logement concerné.
- ⑨ IV. – Le montant des annuités de remboursement mentionnées au III ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, au titre de chaque année d'imposition, la somme de 5 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 10 000 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée de 1 000 € par personne à charge au sens des articles 196 à 196 bis. La somme de 1 000 € est divisée par deux lorsqu'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents.
- ⑩ V. – Le crédit d'impôt est égal à 15 % du montant des annuités de remboursement mentionnées au III, dans la limite mentionnée au IV.
- ⑪ VI. – Le I s'applique à la condition que le logement faisant l'objet du prêt soit, à la date de paiement des annuités de remboursement, affecté à l'usage d'habitation principale du contribuable ou qu'il s'engage à le louer nu à usage d'habitation principale.
- ⑫ Toutefois, le I s'applique également aux annuités versées avant l'achèvement du logement que le contribuable fait construire ou qu'il acquiert en l'état futur d'achèvement, lorsque celui-ci prend l'engagement d'affecter ce logement à son habitation principale ou qu'il s'engage à le louer nu à usage d'habitation principale au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.

- ⑬ Lorsque cet engagement n'est pas respecté, le crédit d'impôt obtenu par le contribuable fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement n'a pas été respecté et au plus tard au titre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt. Il est fait application, le cas échéant, des sanctions prévues à l'article 1729.
- ⑭ Le I s'applique également aux annuités de remboursement versées par le contribuable qui, à la suite d'une mutation professionnelle, n'est plus en mesure d'affecter le logement objet du prêt à son habitation principale, s'il s'engage à le louer nu à usage d'habitation principale, sous réserve que le contribuable n'ait pas fait l'acquisition d'un nouveau logement affecté à son habitation principale ou destiné à cet usage.
- ⑮ La date à partir de laquelle sont décomptées les cinq premières annuités mentionnées au III est constituée par celle du premier remboursement fixé dans l'échéancier d'amortissement du prêt.
- ⑯ VII. – Le crédit d'impôt mentionné au I est imputé sur l'impôt sur le revenu après imputation des réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 *quater* B à 200 *bis*, 200 *octies* et 200 *decies* A, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.
- ⑰ VIII. – Le I s'applique aux annuités de remboursement des prêts souscrits dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, et qui satisfont à une réglementation équivalente.
- ⑱ IX. – Le présent article s'applique aux opérations pour lesquelles chacun des prêts concourant à leur financement a fait l'objet d'une offre de prêt émise avant le 1^{er} janvier 2025, sous réserve que l'acquisition du logement achevé ou en l'état futur d'achèvement intervienne au plus tard le 30 septembre 2025 ou, s'agissant d'opérations de construction de logements, que la déclaration d'ouverture de chantier intervienne au plus tard à la même date. »

Article 7

- ① Au 4^o du 2 de l'article 793 du code général des impôts :
- ② 1^o La date : « 1^{er} juillet 1994 » est remplacée par la date : « 1^{er} octobre 2024 » ;

- ③ 2° Les mots : « entre le 1^{er} juin 1993 et le 31 décembre 1994 » sont remplacés par les mots : « entre le 1^{er} septembre 2023 et le 31 novembre 2024 ».

Article 8

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation sont supprimés :
- ② 1° L’article L. 31-10-2 est ainsi modifié :
- ③ a) À la fin du deuxième alinéa, les mots : « et de localisation de ce logement dans les communes classées dans une zone géographique ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logements entraînant des difficultés d’accès au logement dans le parc résidentiel existant » sont supprimés ;
- ④ b) Les troisième et quatrième alinéas sont supprimés.
- ⑤ 1° L’article L. 31-10-3 est ainsi modifié :
- ⑥ a) À la fin de la première phrase du II, les mots : « en fonction de la localisation du logement » sont supprimés ;
- ⑦ b) L’avant-dernière phrase du II est ainsi rédigée : « Ce plafond est indexé sur l’évolution de l’indice national des prix à la consommation et ne peut être supérieur à 47 000 € ni inférieur à 16 500 €. » ;
- ⑧ c) La dernière phrase du II est ainsi rédigée : « Un décret fixe les modalités de détermination des ressources à prendre en compte et la période de référence retenue pour l’appréciation de cette condition ainsi que les modalités d’indexation du plafond pour tenir compte des évolutions de l’indice national des prix à la consommation ».
- ⑨ 3° Le d) de l’article L. 31-10-4 du code de la construction et de l’habitation est abrogé.
- ⑩ 4° À la première phrase du premier alinéa de l’article L. 31-10-9 du code de la construction et de l’habitation, les mots : « de la localisation du logement et » sont supprimés.
- ⑪ 5° Au troisième alinéa de l’article L. 31-10-10 du code de la construction et de l’habitation :

- ⑫ a) Les mots : « , en fonction de la localisation du logement » sont supprimés ;
- ⑬ b) Le montant : « 171 600 € » est remplacé par le montant : « 156 000 € » ;
- ⑭ c) Le montant : « 86 900 € » est remplacé par le montant : « 79 000 € ».
- ⑮ II. – À la fin du V de l'article 90 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, l'année : « 2023 » est remplacée par l'année : « 2027 ».

Article 9

Au 5° du B du I de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, la date : « 31 décembre 2023 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2027 ».

Article 10

Au IV de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, les mots : « classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant et aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ou l'a été dans un délai de huit ans précédant l'investissement », sont remplacés par les mots : « ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants, déterminées par arrêté du représentant de l'État dans la région, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné au premier alinéa de l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation et du président du conseil régional. Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois, à l'expiration duquel ils sont réputés avoir été donnés ».

Article 11

- ① L'article 199 *novovicies* du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le VI est ainsi modifié :

- ③ a) Le 1° est ainsi rédigé : « 12 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans ; » ;
- ④ b) Le 2° est ainsi rédigé : « 18 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de neuf ans. ».
- ⑤ 2° Le A du VII *bis* est ainsi modifié :
- ⑥ a) Le 1° est ainsi rédigé : « Trois années supplémentaires, renouvelables une fois, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de six ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 6 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour la première période triennale et à 3 % pour la seconde période triennale ; » ;
- ⑦ b) Le 2° est ainsi rédigé : « Trois années supplémentaires, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de neuf ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 3 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour cette période triennale. ».
- ⑧ 3° Le E du VIII est ainsi modifié :
- ⑨ a) Le 1° est ainsi rédigé : « 12 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans ; » ;
- ⑩ b) Le 2° est ainsi rédigé : « 18 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans. » ;
- ⑪ 4° Le 3° du XII est ainsi modifié :
- ⑫ a) Le *a* est ainsi rédigé : « 23 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans et pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans ; » ;
- ⑬ b) Le *b* est ainsi rédigé : « 29 % lorsque l'engagement de location mentionné au même I est pris pour une durée de neuf ans et pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans. ».

Article 12

L'article L. 831-2 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Article 13

- ① I. – La charge pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ② II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ③ III. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.