

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

X V I ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission des affaires économiques

- Examen de la proposition de loi portant mesures d'urgence pour remédier à la crise du logement (n° 1793) (*M. Thibault Bazin, rapporteur*) 2
- Information relative à la commission 28

Mercredi 29 novembre
2023

Séance de 9 heures 30

Compte rendu n° 21

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

**Présidence de
M. Guillaume
Kasbarian,**
Président



La commission des affaires économiques a examiné la proposition de loi portant mesures d'urgence pour remédier à la crise du logement (n° 1793) (M. Thibault Bazin, rapporteur).

M. le président Guillaume Kasbarian. La commission des affaires économiques examine ce matin la proposition de loi portant mesures d'urgence pour remédier à la crise du logement. Je souhaite la bienvenue à M. Thibault Bazin, son rapporteur, qui a rejoint notre commission à cette occasion.

Ce texte est inscrit à l'ordre du jour des séances réservées au groupe Les Républicains, le jeudi 7 décembre.

Trente-quatre amendements ont été déposés. Deux d'entre eux constituaient des charges financières contraires à l'article 40 de la Constitution et j'ai déclaré irrecevables quatorze amendements au titre de l'article 45, car ils n'avaient aucun lien avec les dispositions du texte soumis à notre examen. Il nous reste donc dix-huit amendements à examiner.

M. Thibault Bazin, rapporteur. « Nous vivons une triple crise de l'immobilier : une crise de l'offre de logements, une crise de la demande de logements, et une crise de l'accès au logement. » Ces mots, recueillis par *L'Express* le 26 novembre dernier, ne sont ni les miens, ni ceux du président de la commission des affaires économiques, ni ceux des professionnels de la filière : ce sont ceux du ministre chargé du logement.

Nous connaissons les raisons de cette crise, parmi lesquelles l'augmentation rapide des taux d'intérêt, passés de moins de 1 % en décembre 2021 à près de 4 % en octobre 2023. La baisse du pouvoir d'achat immobilier qui en résulte est à mettre en miroir avec les prix qui baissent peu, notamment dans le neuf, qui subit la hausse du coût des matériaux, le niveau élevé des prix du foncier, ainsi que les surcoûts liés à l'instauration incessante de nouvelles normes. À cette crise de la demande, s'ajoute une crise de l'offre plus structurelle, due à la mise en œuvre de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) dans les territoires et à la densification moins bien acceptée dans les centres urbains.

Cet affaissement du marché de la vente, notamment pour le neuf qui est pourtant le plus performant du point de vue énergétique, a des conséquences en cascade sur le marché de la location. Nos étudiants et nos jeunes actifs ne trouvent plus d'appartements à louer. Les files d'attente pour obtenir un logement social ne cessent d'augmenter. Les propriétaires, inquiets face au risque de ne plus pouvoir louer leur logement en raison du calendrier de mise en œuvre des critères de décence énergétique, sont de plus en plus nombreux à jeter l'éponge.

Le diagnostic est posé et nous sommes tous conscients de cette réalité. Mais dans ce cas, comment comprendre que les principales mesures du Gouvernement ne font qu'aggraver la crise ? Comment comprendre l'extinction programmée du dispositif Pinel, accusé de tous les maux, alors que la crise du neuf s'explique pour une majeure partie par la disparition des investisseurs particuliers ? Comment comprendre le recentrage du prêt à taux zéro (PTZ) et la fin de l'éligibilité des maisons individuelles pour le neuf qui excluront des centaines de milliers de ménages dans les zones rurales et périurbaines ? Cela conduira selon les prévisions de la SGFGAS, Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété, à une émission de seulement 40 000 prêts en 2024, contre 122 000 en 2017. Comment comprendre que le Gouvernement refuse le rétablissement des aides personnelles au logement pour l'accession, pourtant soutenu majoritairement par notre assemblée ? Comment

comprendre que le Gouvernement maintienne un calendrier d'application des critères de décence énergétique alors que les propriétaires, notamment dans les copropriétés, sont dans l'impossibilité d'effectuer des travaux de rénovation et que le marché locatif n'a jamais été aussi tendu ?

Mes chers collègues, cette proposition de loi (PPL) propose un chemin diamétralement opposé à celui proposé par le Gouvernement : en temps de crise, on soutient un secteur, on ne l'enfoncé pas. On n'adopte pas des mesures procycliques qui aggravent la crise. Il ne s'agit pas seulement de soutenir des entreprises du bâtiment, dans la promotion, dans les études notariales ou dans les agences immobilières – quoique plusieurs dizaines, voire centaines de milliers d'emplois soient en jeu – mais, plus fondamentalement, de répondre aux aspirations légitimes et fondamentales des Français dont le parcours résidentiel a été interrompu brutalement. Dans ce contexte, ma PPL n'a pas vocation à transformer la politique du logement de fond en comble, alors qu'un projet de loi est annoncé en 2024. Elle vise à apporter des solutions de court terme, afin de ne pas voir s'effondrer tout un secteur et anéantir les espérances des Français qui veulent pouvoir se loger facilement et, pour certains d'entre eux, accéder à la propriété.

Faciliter les opérations de rénovation, fluidifier le marché locatif, favoriser la construction et l'achat de logements : voilà plusieurs mesures d'urgence. J'espère que nous en retiendrons certaines.

Les trois premiers articles de ma PPL ont trait à la rénovation énergétique.

L'article 1^{er} part d'un présupposé simple : les copropriétés ne parviendront pas à respecter le calendrier fixé par la loi Climat et résilience. On en connaît les raisons : des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) illisibles et insuffisantes pour les copropriétés, le fonctionnement propre des copropriétés qui induit un certain temps pour effectuer les travaux, l'absence de solidarité entre copropriétaires qui n'ont pas tous la même classe de performance énergétique. De deux choses l'une : soit on fonce dans le mur, et des dizaines de milliers de logements sortiront du marché locatif à partir du 1^{er} janvier 2025, en attendant qu'ils soient rachetés par des fonds d'investissement – j'ai l'impression que c'est ce que souhaite le Gouvernement ; soit on abandonne toute ambition en matière de rénovation énergétique.

En proposant de suspendre le caractère d'indécence énergétique en cas d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) suffisamment performant, nous pouvons faire le choix de l'ambition et du réalisme. Les propriétaires doivent s'engager dans un calendrier de rénovation, mais il faut leur donner du temps. J'entends déjà certains dire que ce n'est pas assez exigeant, que l'adoption d'un PPT n'entraîne pas nécessairement la réalisation des travaux. Je ferai remarquer que les copropriétaires sont tenus de financer les travaux prévus par le PPT par un fonds de travaux, lorsqu'un PPT est adopté. Se doter d'un PPT, c'est donc se doter d'un plan de financement pour mener à bien des travaux complexes. Libre à vous, chers collègues, de renforcer le dispositif s'il le faut. Le tout est de donner un temps suffisant.

L'article 2 propose de repousser à 2030 l'application du calendrier de rénovation énergétique. Là encore, il ne s'agit pas de repousser pour repousser, mais de prendre acte de la situation actuelle, au-delà de la seule situation des copropriétés. Rien n'est fait pour que les propriétaires puissent engager sereinement des travaux de rénovation. Le système d'aide de l'Anah est illisible et l'Agence connaît des difficultés récurrentes de gestion. La fraude de faux artisans fait la une des journaux. Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ne sont pas fiables. Rien ne garantit la classe énergétique du logement une fois les travaux effectués. Les entreprises ayant le label « Reconnu garant de l'environnement » (RGE) sont peu nombreuses.

Ce sont autant de problèmes auxquels il faut s'atteler avant d'exiger l'impossible pour les propriétaires.

Par ailleurs, je remarque la tendance typiquement française à la surtransposition. La première échéance de nos engagements dans le cadre des objectifs européens est 2030 : pourquoi imposer à nos concitoyens une échéance préalable, alors que rien ne l'exige ?

L'article 3 propose l'instauration d'un crédit d'impôt sur les dépenses de rénovation énergétique. Il souligne l'insuffisance des aides de l'Anah et leur caractère illisible.

J'en viens au titre II, qui vise à fluidifier le marché locatif.

L'article 4 permet de revenir sur la loi de 1948. Même si les cas sont peu nombreux, des familles sont présentes depuis plusieurs dizaines d'années dans un même logement en se transmettant de génération en génération le droit de maintien dans les lieux, pour un loyer totalement dérisoire. Cette situation inique envers les propriétaires doit être corrigée, d'autant qu'elle empêche souvent d'effectuer des travaux de rénovation énergétique ambitieux, qui ne peuvent se faire qu'avec des revenus locatifs suffisants et dans un logement vide.

L'article 5 est un article de simplification qui permet d'harmoniser les règles de prolongation du bail en cas de mise en copropriété, avec le droit commun qui s'applique au locataire en cas de vente du logement dans lequel il habite.

Le titre III, enfin, concentre les principaux dispositifs de la PPL.

L'article 6 propose d'instaurer un crédit d'impôt sur les annuités des emprunts immobiliers des logements neufs soumis à la réglementation environnementale 2020 (RE2020), afin de soutenir non seulement les contribuables, mais aussi les professionnels du logement. Si le dispositif n'est ouvert que pour une année, son coût sera limité et, surtout, compensé par les recettes fiscales générées par les ventes supplémentaires. Encore plus économe, l'article 7 vise à exonérer de frais notaires les premières transmissions à titre gratuit – donation ou héritage – d'un logement acheté de l'automne 2023 à la fin de l'année 2024. À court terme, les recettes fiscales augmentent avec l'achat de logements neufs. La dépense ne se matérialise souvent que des dizaines d'années plus tard, au moment de la transmission du bien – si l'on y pense encore. C'est une mesure très efficace pour relancer la vente de logements neufs, qui est en train de s'effondrer, et dont le coût est très faible.

L'article 8 propose deux mesures : le dézonage du PTZ et l'indexation de ses paramètres. Cela va dans le sens inverse du détricotage proposé par le Gouvernement. En excluant les zones dites détendues du PTZ dans le neuf et les maisons individuelles, le Gouvernement souhaite une baisse importante du nombre de prêts émis. Disons la vérité : les effets de manche de la communication gouvernementale ne trompent personne ! La majorité souhaite tout simplement réduire à portion de congrue le nombre de PTZ, avec moins de 40 000 prêts émis en 2024, selon les prévisions qui nous ont été transmises. Sous la présidence de Nicolas Sarkozy, plus de 350 000 prêts avaient été émis en 2011. À l'époque, on pouvait parler d'une ambition pour l'accession à la propriété.

L'article 9 propose de prolonger jusqu'en 2027 le dispositif Denormandie. S'il devrait sans doute être simplifié compte tenu du faible nombre de projets menés chaque année, la finalité est la bonne puisqu'il s'agit de rénover un bien existant. Je regrette, encore une fois, le manque de transparence du Gouvernement qui a refusé de nous transmettre le rapport

d'évaluation du dispositif, lequel devait être communiqué au Parlement avant le 30 septembre. Ce rapport existe, pourtant, j'en ai eu confirmation. Pouvez-vous appuyer cette demande, Monsieur le président ?

L'article 10 propose de généraliser l'expérimentation du « Pinel breton », dont tous les acteurs s'accordent à souligner la réussite. Tous ! Laisser la possibilité aux préfets de région, en accord avec les élus locaux, de choisir les territoires éligibles permet de maximiser le niveau de construction de logements en luttant contre l'étalement urbain, tout en proposant des loyers moins élevés aux locataires. L'évaluation de mi-parcours transmise au Parlement en 2022 est claire. Le « Pinel breton » constitue un vrai succès. Alors que le ministre chargé du logement ne cesse d'appeler de ses vœux une décentralisation de la politique du logement – encore hier soir –, n'allons pas chercher très loin. Nous avons là un outil qui fonctionne. La déconcentration du dispositif Pinel constitue une mesure de bon sens, qui a fait ses preuves.

L'article 11 propose de rétablir les taux du « Pinel » en vigueur jusqu'en 2022. La baisse de 30 % du nombre de ventes de logements neufs reflète une baisse bien plus importante du nombre de ventes aux investisseurs particuliers – celle-ci est de 50 %. Les taux proposés ne sont plus incitatifs. Et surtout, le « Pinel + » censé maintenir les taux précédents pour les constructions les plus performantes du point de vue énergétique n'est pas du tout opérant. Le respect de la RE2020 dans sa version en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2025 ne permet pas nécessairement d'atteindre la classe de performance énergétique « A », condition nécessaire pour bénéficier des taux bonifiés du « Pinel + ». Résultat, aucun promoteur ne souhaite commercialiser des logements dans l'incertitude du DPE qui sera réalisé au moment de la livraison du logement, c'est trop risqué. C'est un flop !

Le dernier article, l'article 12, permet de rétablir les APL accession. Des amendements ont été adoptés à plusieurs reprises, lors de l'examen du projet de loi de finances (PLF), pour les rétablir. Nous pouvons nous retrouver, sur les bancs de cette commission : les ménages modestes qui travaillent mais ne gagnent pas de très hauts revenus ne doivent pas être exclus de la propriété. La suppression des APL accession en 2018 a été une grande erreur de cette majorité. La part des ménages modestes au sein des primo-accédants n'a pas cessé de baisser depuis quatre ans, selon la Banque de France. Il n'est pas trop tard pour s'en rendre compte.

J'espère que nombre des mesures proposées seront retenues par la commission.

M. le président Guillaume Kasbarian. Nous en venons aux interventions des orateurs des groupes.

M. Lionel Causse (RE). On ne parlera jamais assez du logement, qui connaît sa plus grande crise depuis la seconde guerre mondiale. Je partage donc en tout point le constat général dressé par Thibault Bazin. Toute la chaîne du logement est atteinte : grippage de l'offre, de la demande, de l'accession, de l'investissement immobilier, du financement – et ce, dans tous les départements. Il sera difficile d'en dresser un bilan exhaustif en quelques minutes.

Toutefois, si l'intention est honorable, je ne pense pas que cette proposition de loi soit le véhicule législatif adéquat pour tenter d'enrayer la crise, tant celle-ci est profonde et complexe.

En effet, cette proposition de loi décline treize mesures qui, prises ensemble, n'affichent que très peu de cohérence. Des mesures relatives au diagnostic de performance énergétique en côtoient d'autres sur le prêt à taux zéro. En alliant des thématiques diverses, de

la fiscalité à l'énergie, ce texte reprend aussi des mesures déjà adoptées par le Gouvernement, ou déterre des dispositifs délaissés depuis de nombreuses années.

S'agissant du report de l'interdiction de la mise en location des logements considérés comme des passoires thermiques, nous devons maintenir le cap fixé par le Gouvernement dans la loi Climat et résilience. L'article 2 de la PPL prévoit qu'aucune interdiction de louer relative au DPE ne peut être appliquée avant 2030, repoussant alors l'interdiction des locations classées « G » qui doit s'appliquer à partir du 1^{er} janvier 2025. Or si nous voulons efficacement lutter contre les ravages du réchauffement climatique, nous devons respecter les prescriptions de cette loi exigeante mais nécessaire.

L'article 3 instaure un crédit d'impôt sur la rénovation énergétique des logements. Dès le départ, le Gouvernement a fait le choix très clair de fonder MaPrimeRénov' sur un système de subventionnement et non pas de crédit d'impôt. Il est inutile d'y revenir, le dispositif étant de plus en plus utilisé par les Français.

Enfin, si je partage l'extension du champ du PTZ, qui vise à relancer l'accession à la propriété, l'article 8 de cette PPL ne trouvera pas à s'appliquer. J'ai d'ailleurs déposé des amendements en ce sens dans le cadre du PLF pour 2024. Un débat est cependant en cours au Sénat et arrivera prochainement à l'Assemblée nationale.

Alors qu'il importe d'adopter une approche globale en matière de logement, cette PPL ne fera que poser du sparadrap sur des plaies bien trop profondes. En outre, elle serait très coûteuse pour l'État. Ces dépenses devraient être évaluées dans le cadre d'un PLF.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Je vous remercie d'avoir partagé le constat sur la crise. Vous dites qu'une PPL n'est pas le véhicule législatif adapté. Je considère quant à moi qu'il faut saisir les opportunités lorsqu'elles se présentent.

Tous les articles ne vous conviennent peut-être pas, et vous dénoncez un manque de cohérence entre eux. C'est simplement que je n'ai pas voulu opposer le neuf et l'ancien, ou l'accédant et l'investisseur. Nous avons besoin de tout, car la crise est protéiforme.

Vous dites aussi que je déterre des dispositifs. Mais pourquoi vouloir faire preuve d'innovation quand des dispositifs ont fonctionné ? Il faut les reprendre quand ils ont été pertinents. Certains sont venus des acteurs eux-mêmes.

Vous dites qu'il faut lutter contre les ravages du réchauffement climatique. Je suis d'accord. Mais il faut surtout écrire comment on le fait.

M. Frédéric Falcon (RN). Après le bilan catastrophique de la majorité d'Emmanuel Macron, les délires d'une écologie punitive conceptualisée par une technocratie hors sol, nous étudions – enfin ! – une proposition de loi qui va dans le bon sens. Ce texte, qui ne comporte pas moins de treize articles, apporte des solutions d'urgence à la crise du logement. Nous nous félicitons que nos collègues du groupe Les Républicains prennent des positions claires contre les excès idéologiques de la majorité.

Vous proposez un allongement du calendrier de mise en application des normes énergétiques appliquées aux logements destinés à la location. Si le Rassemblement national souhaite supprimer purement et simplement cette mesure, qui déstabilise profondément le marché locatif par une augmentation de la vacance et une chute du stock de logements

disponibles, nous accueillons volontiers cette souplesse que vous proposez aux Français dans un contexte inflationniste touchant les travaux d'isolation et de rénovation.

Nous accueillons aussi favorablement votre proposition de ressusciter le dispositif fiscal exceptionnel de 1993, qui propose un abattement sur les donations fléchées vers l'acquisition d'un logement neuf, afin d'aider les promoteurs à écouler leurs stocks et de les sauver de la faillite massive qui les menace. Notons que notre collègue Philippe Lottiaux a proposé un amendement allant dans ce sens dans le PLF pour 2024.

Nous validons également le retour de l'APL accession, que nous appelons de nos vœux face à Emmanuel Macron qui ne souhaite décidément plus que les Français soient propriétaires. Vous auriez également pu ajouter la déductibilité des intérêts face à la remontée des taux.

Si nous sommes globalement favorables aux mesures que vous proposez, permettez-moi cependant de pointer votre manque de vision quant à l'aménagement de notre territoire. Nous pensons que toutes ces dispositions seront vaines sans une réelle politique de rééquilibrage entre les grandes métropoles, les zones littorales et les espaces jugés les moins attractifs. Nous ne parviendrons pas à faire baisser la tension foncière sans un coup d'arrêt net à la métropolisation qui, depuis des décennies, attire dans quelques villes à l'espace limité les capitaux, le développement économique, l'activité et les hommes. Nous sommes au bout de ce modèle, au bord de l'asphyxie, qui pénalise la croissance économique, reste néfaste à la qualité de vie des Français et accentue la dégradation de notre environnement. Faute de logements, les jeunes renoncent à leurs études et les salariés à l'emploi. Faute de foncier, les entreprises renoncent à se développer comme chez moi, à Narbonne, où la rareté des terrains disponibles freine le développement économique du territoire.

Chers collègues Les Républicains, même si c'est un bon début, les mesures que vous avancez ne pourront suffire à elles seules à sortir les Français de la crise du logement. Pour le Rassemblement national, les politiques du logement et d'aménagement du territoire sont indissociables. Nous préparons dès à présent ce projet qui sera, je le crois, porté favorablement au lendemain de l'alternance en 2027.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Je comprends mal que vous me reprochiez un manque de vision d'aménagement du territoire alors, précisément, que le texte prévoit d'ouvrir le prêt à taux zéro à l'ensemble du territoire, pour donner à tous une chance d'accéder à la propriété, et de généraliser l'expérimentation du « Pinel breton ». La PPL ne fait aucune impasse en la matière.

Avec mon collègue Jean-Claude Leclabart, nous avons mené pour la délégation aux collectivités locales une mission flash sur l'équilibre entre les territoires urbains et ruraux. Nous avons pu constater que la situation était complexe, en France, avec des territoires ruraux qui vont parfois très bien et des métropoles qui vont parfois très mal. Il faut donc pouvoir adapter les dispositions en fonction des régions. En tout état de cause, on ne peut pas attendre 2027 pour prendre des mesures d'urgence. Tel est l'objet de cette proposition de loi, qui ne vise pas à revoir l'ensemble de la politique du logement.

M. Sébastien Delogu (LFI-NUPES). Alors que nous traversons une crise du logement sans précédent avec, je le rappelle ; plus de 300 000 sans domicile fixe, avec plus d'un Français sur six concerné par le mal-logement et avec, entre autres, des loyers et des charges qui explosent tous les jours pour les plus pauvres, le groupe Les Républicains nous propose une nouvelle loi qui, sous prétexte d'urgence, vise à écraser le droit au logement digne

des locataires au profit de la rentabilité économique des multipropriétaires et des marchands de sommeil qui se gavent et vivent de la misère.

Pour Les Républicains, acheter le toit de quelqu'un d'autre est avant tout un investissement qui, comme tout investissement, doit rapporter de l'argent. Et qu'importe si le prix des loyers est multiplié par deux en quarante ans au bénéfice unique des propriétaires ! Et qu'importe si les 10 % les plus modestes dépensent presque la moitié de leurs revenus pour ne pas dormir dehors ! Et qu'importe si des logements loués sont des passoires thermiques, s'ils ne protègent ni du froid, ni de la chaleur, ni de l'humidité ! N'en déplaise au LR, au RN et aux macronistes qui partagent sur ce sujet, et sur d'autres, une vision commune : le logement n'est pas un investissement comme un autre. Face à la financiarisation du marché du logement, il devient d'autant plus urgent de garantir le droit au logement en l'inscrivant dans la Constitution.

La crise à laquelle nous faisons face ne se résume pas à une crise du marché. C'est avant tout une crise sociale, une crise humaine qui, loin des préoccupations de la droite, a des conséquences concrètes pour nos concitoyens les plus pauvres – croyez-moi, car j'en ai fait les frais personnellement. Ces conséquences sont malheureusement bien loin d'une dégradation passagère des taux de rentabilité jusque-là particulièrement élevés.

À l'inverse de tout ce que propose ce texte, face à l'explosion des coûts du logement, nous devons de toute urgence geler les loyers, mieux les encadrer et interdire les expulsions sans relogement pour éviter de nouveaux drames. Face à la pénurie du logement social, nous devons construire plus, augmenter de 30 % les taux de logements sociaux pour les communes en zone tendue, notamment dans les quartiers qui en sont le plus dépourvus.

Face à la crise climatique que nous subissons et qui touche en premier lieu et inégalement les plus pauvres d'entre nous, il est nécessaire de rendre obligatoire et de planifier la rénovation globale des logements.

Puisque ce texte passe à côté de la plupart des urgences liées à la crise du logement et qu'elle rétropédale dans la totalité du peu de ce qu'elle traite, le groupe La France insoumise votera contre.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Cher collègue Delogu, votre vision est un peu caricaturale. On ne peut pas résumer les mesures de cette proposition de loi au seul objectif d'acheter le toit de quelqu'un d'autre. Je n'ai pas soutenu toutes les mesures qui ont été prises durant le dernier quinquennat mais force est de constater qu'en matière d'hébergement d'urgence, on est passé de moins de 1 milliard à 3 milliards d'euros. Certes, il y a encore beaucoup à faire, je ne le nie pas. Mais les dispositifs mis en œuvre ont permis de réelles améliorations dans la prise en charge.

Sur l'encadrement des loyers, là où il a été pratiqué, il y a eu des externalités négatives. Vous semblez aussi oublier qu'il existe déjà un encadrement de l'indexation des loyers. Si l'on veut procéder à des rénovations, il faut pouvoir les financer. Si l'on fait l'impasse sur cette question, soit il n'y aura pas de rénovation, soit il y aura des logements vacants.

M. Vincent Rolland (LR). Merci, Monsieur le rapporteur, de venir présenter vos propositions en matière de logement devant notre commission. Nous les faisons nôtres. Ce texte de treize articles est construit autour de trois grands axes : faciliter les opérations de rénovation des logements, fluidifier le marché locatif et favoriser la construction et l'achat de logements. Bien que nous soyons nombreux à déplorer la crise actuelle du logement, les solutions divergent

très largement selon les groupes de notre assemblée. Pour nous, certaines vont même jusqu'à aggraver la crise du logement. Il en est ainsi des DPE pour les propriétaires-bailleurs qui, souvent, se retrouvent devant un mur pour effectuer les travaux. Des dizaines de milliers de logements menacent de sortir du marché – rien que cela ! Cette proposition de loi répond à la problématique. Elle ne nie sûrement pas l'intérêt environnemental de la mesure, mais elle est davantage pragmatique et consciente que nos entreprises et artisans ne peuvent pas satisfaire cette demande dans les délais imposés.

S'agissant de la fluidité du marché locatif, l'encadrement des loyers est aussi le symbole de la fausse bonne idée. Une personne qui souhaite investir dans la pierre pour rénover un logement et le mettre sur le marché de la location ne pourra, la plupart du temps, réaliser son projet, car l'encadrement des loyers l'empêchera d'équilibrer son opération – d'autant que des taux d'intérêt extrêmement élevés pénalisent les opérations d'emprunt.

Quant à la construction et à l'achat de logements, l'incitation reste de mise avec le déploiement plus large et plus équitable du prêt à taux zéro à l'ensemble du territoire et pour toutes les familles, tout comme la prolongation du dispositif Denormandie jusqu'au 31 décembre 2027, ainsi qu'une aide visant à encourager la rénovation de logements anciens, notamment dans les programmes Action Cœur de ville et Petites Villes de demain.

Notre groupe est force de proposition pour faire face à la crise du logement. Nous espérons pouvoir compter sur toutes les bonnes volontés pour faire adopter ces solutions de bon sens. La crise du logement, aujourd'hui, c'est d'abord un défaut d'offre.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Merci pour vos propos et votre soutien. Le DPE est un sujet majeur de cette proposition de loi. Il s'agit non pas de renoncer à l'ambition de lutter contre le réchauffement climatique ou à celle de procéder à la rénovation énergétique – il faut le faire –, mais de savoir comment on le fait, et de le prévoir avec réalisme. Comment finance-t-on cet objectif et comment l'accompagne-t-on ? C'est la question essentielle. Travailler sur le comment, c'est un peu le SAV, le service après vote de ce qui a été imaginé. Il y a des solutions de financement. Il faut aussi des solutions de calendrier.

S'agissant des programmes Action Cœur de ville, lancés par le Gouvernement et sa majorité, il faut aussi pouvoir écrire le « comment ». Cela passe par la prolongation du dispositif Denormandie.

M. Romain Daubié (Dem). Je vous remercie pour cette proposition de loi, qui permet d'aborder un problème important parce que oui, il y a une vraie crise s'agissant tant de la transaction, que de la construction et du marché de la location et ce, partout en France. On assiste objectivement à une chute des crédits immobiliers et, malgré l'infléchissement récent du marché immobilier, l'accession à la propriété reste difficile pour beaucoup. Quant au nombre de constructions, on note une baisse de 27 % par rapport à 2022.

J'ai moi-même déposé une proposition de loi visant à transformer plus facilement des bureaux en logements qui a été cosignée par des dizaines de députés de différents groupes. Nous le savons, les enjeux sont réels. Peut-être pourrait-on s'appuyer sur des missions en cours, par exemple celle consacrée au logement digne ou celle de Marina Ferrari portant sur la fiscalité locative. Nous ne disposons pas encore de tous les éléments pour nous forger une opinion.

Le principal reproche que je pourrais faire à cette proposition de loi est qu'elle s'appuie essentiellement sur des crédits d'impôt. En dépit de tout le respect que j'ai pour vous et de notre

histoire commune, je m'interroge sur la cohérence à critiquer le déficit de l'État tout en proposant de nouvelles dépenses.

S'agissant des passoires thermiques, votre proposition occulte les 5 milliards d'euros dédiés à MaPrimeRénov' pour 2024, qui doivent permettre aux Français de payer des factures moins élevées, de vivre mieux en rénovant leur logement et de contribuer au grand défi de la transition climatique.

Concernant le « Pinel breton », je vous renvoie au rapport de la Cour des comptes, qui est plus critique concernant ses résultats.

Nous aurons peut-être des points de convergence sur le PTZ. Élu d'une circonscription périurbaine et rurale proche d'une très grande agglomération, j'ai vu arriver de nouveaux habitants quittant les ultracentres-villes dans mon secteur, et j'ai pu en mesurer les conséquences. Je vous rejoins pour considérer que la décision du Gouvernement de recentrer très fortement les prêts à taux zéro n'est pas adaptée – avec le groupe Démocrate, j'avais signé un amendement à cet égard.

Par ailleurs, certes, le rôle des banques ne peut pas être traité dans une proposition de loi. Mais il reste que les banquiers ne font pas leur travail en matière de financement de l'immobilier et de l'accession à la propriété : je profite de cette tribune pour le dire.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Merci de partager mon diagnostic. Cette PPL n'a pas vocation à apporter toutes les mesures qu'il faudrait prendre pour le logement. Les missions en cours pourront en proposer d'autres. Il s'agit, ici, de quelques mesures d'urgence.

Par ailleurs, les douze articles ne prévoient pas tous des crédits d'impôt – heureusement ! Il y en a même qui ne coûtent rien, et d'autres qui rapporteront à l'État plus qu'ils ne lui coûteront, grâce aux recettes fiscales et sociales du logement. En effet, la construction d'un logement engendre parfois près de deux emplois. La cohérence, c'est aussi de pouvoir apporter une réponse pour le neuf, pour l'ancien, pour l'investissement et pour l'accession.

M. Inaki Echaniz (SOC). Les jours se suivent et se ressemblent, dans notre commission, alors que nous abordons ce troisième texte sur le logement en une semaine. C'est la traduction de l'urgence dans ce domaine. Monsieur le rapporteur, ne prenez pas personnellement cette critique, car je connais votre engagement en la matière, mais on ne peut pas dire que le groupe LR partage cette urgence au-delà du titre de cette PPL, qui a été placée en neuvième position de votre niche, après une urgence certainement plus écrasante : la lutte contre l'écriture inclusive.

Pourtant, votre texte aurait dû bénéficier d'un véritable débat, car au-delà de nos divergences, il a le mérite de tenter une approche globale de la crise du logement. Il pose certaines questions qu'il nous faudra traiter, comme la sortie du régime des baux de 1948, qui n'ont certes plus de sens mais permettent à leurs bénéficiaires, souvent très modestes, de se loger correctement.

Il comporte aussi plusieurs mesures qui posent des difficultés majeures. En premier lieu, vous proposez plusieurs dispositions de desserrement des objectifs fixés dans la loi Climat et résilience en matière de performance énergétique des logements. Le fait de donner de la latitude dans le cadre du plan pluriannuel des travaux fait sens, mais cette proposition est

insuffisamment exigeante dans son contenu et prévoit une dérogation trop longue en se calant sur le délai de dix ans. Plus grave, vous proposez un report de cinq ans du délai pour les passoires thermiques, auquel nous ne pouvons souscrire.

Vous proposez par ailleurs des mesures traditionnelles de la droite : faire payer aux contribuables la constitution du patrimoine. C'est en particulier le cas de l'article 6, qui prévoit 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. Franchement, Monsieur le rapporteur, faire payer à la collectivité l'évolution des prix des matières premières pour la construction, indépendamment du niveau de revenus et de patrimoine des acheteurs, ce n'est pas sérieux !

De la même manière, la proposition qui consiste à offrir les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) ou à titre gratuit (DMTG) pour les acquisitions des logements neufs ou en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) dans l'année qui vient constitue un cadeau fiscal indu, car il ne prend pas en compte le patrimoine ou les revenus du bénéficiaire au moment de l'opération. Ce dispositif est insuffisamment cadré.

Enfin, si nous partageons la nécessité de renforcer le PTZ, les rapports successifs de la Cour des comptes ont démontré que l'outil Pinel était insatisfaisant et qu'il devait laisser place à des mécanismes plus efficaces pour répondre à la demande de logement là où existe la tension, et à un coût plus raisonnable pour les comptes publics.

Par respect pour l'initiative parlementaire lors des niches, nous ne présentons pas d'amendement de suppression. Mais vous aurez compris que plusieurs dispositions nous posent difficulté.

Pour le reste, le positionnement de ce texte à la fin de votre niche ne nous a pas incités à proposer des améliorations au fond. Nous ne pourrions donc pas voter cette proposition de loi déséquilibrée.

M. Thibault Bazin, rapporteur. L'espoir fait vivre et parfois, les premiers sont les derniers. L'ordre des textes dépendra de ce qui sortira de notre commission. Peut-être le groupe LR aura-t-il envie de retenir ce texte en première place si des mesures pour tous les Français étaient retenues.

Vous évoquez la question du calendrier relatif aux passoires thermiques, en disant qu'on ne pouvait pas le reporter. Faisons alors en sorte de donner les moyens d'atteindre ces objectifs.

S'agissant de votre remarque selon laquelle on ferait payer à la collectivité la construction pour des particuliers, il n'y a pas que des particuliers qui construisent. En outre, si la crise dure, il n'y aura pas de construction, pas d'achat et donc pas de recettes pour l'État, pas de TVA, pas de DMTO... En réalité, nous serons tous perdants. Si l'on ne relance pas de manière efficace la construction et l'acquisition, on va dans le mur.

M. Luc Lamirault (HOR). Cette proposition de loi dépasse largement l'ambition d'un texte pouvant être adopté dans le cadre d'une niche parlementaire, compte tenu de la grande variété de ses articles, des sujets qu'elle entend traiter et de son impact budgétaire potentiellement massif et sans étude d'impact dans un contexte où nous devons, au contraire, porter une attention particulière sur l'état de nos finances publiques.

Concernant la proposition d'un plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés, le pragmatisme ne correspond pas à l'urgence climatique et risquerait de maintenir les locataires dans des logements coûteux et non vertueux pendant dix ans ou plus, car les PTT ne constituent pas un engagement formel des propriétaires.

La rénovation thermique est avant tout une mesure sociale. En effet, dans les passoires thermiques, les charges de chauffage génèrent des dépenses de plus en plus insupportables pour les locataires. Je ne suis donc pas favorable à un report de la mise en application de cette mesure. Je suis, cependant, conscient et soucieux de l'impact du coût de ces travaux sur les finances des propriétaires. Je proposerai donc, pour la séance, un amendement visant à prévoir que les travaux seront réalisés à l'occasion d'un changement de locataire, et pas au plus tard deux ans après l'échéance de 2025.

La PPL souhaite aussi rétablir un ensemble de dispositifs tendant à soutenir et à dynamiser le marché du logement. Or ces mesures sont très coûteuses, et ne peuvent s'ajouter à la politique d'aides ciblées que nous avons mise en œuvre. Avec MaPrimeRénov', nous privilégions des aides directes et nous favorisons l'emploi. Néanmoins, je vous rejoins quant à la nécessité de proroger le prêt à taux zéro et le dispositif Denormandie jusqu'en 2027 – évolution que nous avons actée lors de l'examen du budget pour 2024.

Comme je l'ai souligné la semaine dernière, nous avons tous conscience que le marché du logement est en tension et que nos concitoyens rencontrent des difficultés pour se loger à un prix abordable. C'est pourquoi le Gouvernement et cette majorité sont pleinement mobilisés : ils ont engagé un soutien à la production de logements abordables, une accélération de l'adaptation du parc de logements aux transitions énergétique et démographique – avec les dispositifs MaPrimeRénov' et MaPrimeAdapt' – et un effort particulier, qui s'amplifiera dans les prochains mois, pour la protection des plus vulnérables et les politiques locales de l'habitat.

Pour ces raisons, le groupe Horizons et apparentés ne votera pas cette proposition de loi.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Avant de vous prononcer sur l'ensemble du texte, attendez de voir ce qui sortira de son examen en commission !

Sur le PPT, quand vous êtes copropriétaire et que vous devez provisionner des montants très importants pour effectuer des travaux, il s'agit bel et bien d'un engagement financier.

S'agissant du coût des mesures, tous les articles ne sont pas coûteux – certains ne coûtent rien. Je dirais même qu'ils pourront avoir un effet sur la perte de recettes pour l'État qu'on risque d'observer si rien n'est fait.

Enfin, vous proposerez que les travaux soient réalisés au changement de locataire. Mais les locataires ne partent pas tous en même temps dans les copropriétés qui ont besoin de travaux d'ensemble.

Mme Delphine Batho (Écolo-NUPES). Je croyais que Les Républicains voulaient changer. J'avais lu dans le journal que ce parti organisait désormais des « nuits de l'écologie » et qu'il voulait montrer à quel point il était en train de prendre à bras-le-corps les enjeux vitaux, qui sont aussi des enjeux sociaux majeurs, parmi lesquels celui des passoires énergétiques.

Il est faux et même scandaleux de mettre sur le dos de politiques écologiques qui n'ont jamais été conduites la situation actuelle de la crise du logement, laquelle est bien davantage liée à l'augmentation des taux d'intérêt. Si vous aviez abordé la question de la lutte contre les passoires thermiques de façon volontariste et concrète, on aurait pu discuter d'un certain nombre de points, comme la suppression du reste à charge pour les familles modestes dans le cadre de MaPrimeRénov', la situation des petits propriétaires qu'il faut aider et accompagner pour qu'ils puissent satisfaire leurs obligations, les filières du bâtiment qu'il faut soutenir, les recrutements qu'il faut accélérer. Mais telle n'est pas la philosophie de votre texte, qui consiste au contraire à défaire le peu qu'il y avait dans la loi Climat et résilience. Surtout, ce texte est dans la continuité des politiques publiques du logement qui nous ont conduits là où nous en sommes – des politiques de soutien à la construction neuve sous perfusion d'argent public, au détriment de la rénovation et de l'entretien de l'ancien. Nous ne pouvons pas soutenir ces orientations.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Des mesures permettent cette transition écologique. Je ne suis pas contre la rénovation énergétique, au contraire. Je ne fais pas partie de ceux qui nient ce défi. La question est de savoir comment on le relève. Travailler au comment, décrire des étapes réalistes et se donner les moyens de pouvoir le faire est important. J'essaie d'être pragmatique, tout en étant ambitieux.

Quand on va dans le mur, c'est compliqué. On a mené des auditions, au cours desquelles on nous a expliqué que les normes instaurées ont un coût qui pose problème. Je ne parle pas que de la construction neuve. Je prévois aussi des moyens pour la rénovation, notamment en Normandie dans l'ancien. On ne peut pas résumer à la construction neuve cette proposition de loi.

Mme Delphine Batho (Écolo-NUPES). Il serait temps que la France se bouge au sujet des taux d'intérêt différenciés. On doit être lucide quant au caractère durable de la hausse des taux d'intérêt, et des taux d'intérêt différenciés pour les investissements écologiques. Sinon, tout bascule dans une forme d'inertie. Si l'on n'était pas dans la caricature de défaire ce qui a été fait, avec un législateur qui s'appelle Pénélope, on pourrait discuter concrètement des problèmes et la façon de les régler. Mais la philosophie de ce texte, qui va encore nourrir la bulle spéculative de la construction neuve, n'est pas la bonne orientation.

M. Sébastien Jumel (GDR-NUPES). Je vais vous faire une concession, j'ai lu en diagonale la PPL de notre collègue, tant j'ai pris conscience qu'il n'y croyait pas lui-même ! Le niveau de classement de ce texte dans la niche LR en est l'illustration.

Certes, cette PPL a le mérite de souligner l'ardente urgence qu'il y a à définir une politique publique de logement globale, cohérente et volontariste. Mais c'est vraiment son seul mérite. Pour le reste, elle additionne des recettes de droite à des propositions de droite pour le logement.

Concernant le DPE, il y a une urgence non seulement écologique, mais sociale pour les personnes concernées. Ce sont les pauvres qui sont logés dans des passoires thermiques. Les bourgeois ont les moyens d'être dans des maisons rénovées et correctement isolées. C'est la double peine pour les classes populaires ! Lorsqu'on décale l'ardente obligation de la rénovation thermique, on décale aussi, pour les populations concernées, une baisse du coût que représente l'énergie. Il faudrait doper, par exemple au travers de l'Anah, les mécanismes de financement public, pour faire de la rénovation dans les cœurs de ville les plus dégradés.

Vous évoquez le cadeau des DMTO pour doper l'offre de logements. Mais quelles conséquences pour les collectivités locales qui touchent ces DMTO ? Avez-vous parlé à vos élus de la perte de recettes que cela générerait ?

Enfin, en milieu rural notamment, lorsque les maires ont des programmes de logements – par exemple, lorsqu'ils ont des friches –, ils sont confrontés à la mobilisation de fonds friches, de fonds vert, à l'ingénierie dont ne disposent pas les petites communes pour porter le foncier et faire des études de réhabilitation et de reconstruction de nature à augmenter l'offre de logements, notamment dans les bassins de vie dans lesquels les questions du logement sont prégnantes. Ce sont ces solutions qu'il faudrait avancer.

Je partage l'analyse de Delphine Batho. Le problème, c'est qu'on ne prête qu'aux riches. D'ailleurs, l'addition de vos mesures de défiscalisation renforce le fait que plus on est riche, plus on a les moyens d'investir pour se faire du blé sur le dos de ceux qui cherchent un logement. Mais il faudrait prêter, avec des taux différenciés, à ceux qui veulent accéder au droit fondamental au logement, inscrit dans le préambule à la Constitution de 1946, avec des financements croisés adaptés.

Voilà ce que m'inspire cette PPL de droite. Depuis Adam Smith, on sait qu'il ne suffit pas d'agir sur l'offre pour satisfaire la demande. C'est un peu plus compliqué que cela !

M. Thibault Bazin, rapporteur. Cher collègue Sébastien Jumel, vous m'avez au moins reconnu un mérite ! Le logement n'est ni un sujet de droite, ni un sujet de gauche : c'est un sujet pour les Français.

Le PTZ et l'APL accession ne sont pas que pour les « bourges ». Quand on aide un propriétaire à rénover, d'une certaine manière on aide le locataire de demain à avoir des factures énergétiques qui ont baissé.

Vous évoquez les DMTO, mais la PPL concerne les DMTG – qui ne vont pas aux collectivités locales, mais à l'État.

S'agissant du financement de mesures écologiques, des dispositifs existent déjà, même s'il faut sûrement les améliorer. Je pense notamment à l'éco-PTZ.

M. Jean-Louis Bricout (LIOT). « Gouverner c'est d'abord loger son peuple », nous disait l'Abbé Pierre. Malgré les mises en garde, il est dommage que la crise du logement se soit installée du fait de choix parfois contestables. Nous avons tous rappelé l'insuffisance de logements neufs, la flambée des prix à la location et à l'acquisition. Dans un contexte d'inflation et d'envolée des taux, les budgets de nos concitoyens sont très contraints. Il faut aussi certainement se préoccuper du caractère durable de la situation. Faute de pré-réservations, les programmes neufs ne démarrent plus et inscrivent cette crise pour quelques années encore. Cette situation devrait nous inciter à l'humilité, à la sortie du dogmatisme et à l'écoute de toutes les bonnes volontés.

L'examen du projet de loi de finances ne nous aura pas permis d'acter le choc nécessaire. Des propositions visant à soutenir le logement social, contre la suppression de la réduction de loyer de solidarité (RLS) et des taux réduits de TVA, ont été repoussées – c'était des amendements de la majorité. Il y va de même pour l'accession à la propriété. Le PTZ a été balayé, et il n'y a toujours rien en vue pour l'APL accession. Depuis hier, la question de la fiscalité des meublés de tourisme a pu avancer et aujourd'hui, nous entamons de nouveaux

débats avec des propositions que nous ne partageons pas dans leur globalité mais qui ont le mérite d'exister et d'être débattues. C'est aussi une occasion, pour le Gouvernement, de réagir par rapport au texte qui nous sera présenté.

S'agissant des passoires thermiques, nous avons une vision radicalement opposée avec ce qui est proposé.

Concernant la création d'un crédit d'impôt rénovation, nous avons la conviction que cela ne permettra pas d'aider les ménages les plus modestes.

En revanche, nous soutenons la réhabilitation des APL accession, qui permettaient aux foyers modestes d'accéder à la propriété et de fluidifier le parc de logements sociaux aujourd'hui complètement grippé. De la même façon, nous pouvons certainement converger au sujet du prêt taux zéro, dont les nouveaux contours excluent du logement neuf la majorité du territoire. Comme vous, nous défendons l'accès à la propriété pour l'ensemble du territoire national.

Enfin, vous proposez la pérennisation des dispositifs Pinel et Denormandie. Cela va dans le sens d'incitations fortes à la construction et à la rénovation.

Nous le voyons, l'absence de politique de logement cohérente grippe l'économie française, en même temps qu'elle fragilise nos concitoyens. De nombreuses idées sont sur la table et dans des propositions de loi. Mais c'est au pied du mur qu'on voit le maçon. Nous attendons les actes du Gouvernement. Nous espérons qu'il entendra enfin quelque peu raison.

M. Thibault Bazin, rapporteur. J'apprécie votre humilité, que nous devrions tous partager face à la situation. Il y a une forme de frustration pour tous ceux qui sont passionnés par ce sujet : pour la deuxième année consécutive, en effet, nous n'avons pas pu examiner la mission budgétaire *Cohésion des territoires* dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances, qui est toujours une occasion de débattre des différentes solutions et de parler de logement avec le ministre.

On peut se rejoindre autour de mesures consensuelles. Vous avez évoqué les APL accession. La fluidité du parcours pour permettre l'accession sociale à la propriété libérerait le parc social – qui fait l'objet de listes d'attente importantes –, à un coût modique, puisque les APL accession représentaient, avant la réforme de 2018, environ 700 millions d'euros chaque année. Par ailleurs, je le dis pour ceux qui, comme moi, sont attachés aux finances publiques, certaines personnes perçoivent des APL toute leur vie tandis que les APL accession sont limitées à quinze ans.

M. le président Guillaume Kasbarian. Nous en venons aux interventions des autres députés.

Mme Florence Goulet (RN). Votre proposition de loi, en ses articles 6 et 7, aborde la problématique du logement neuf, en favorisant les acheteurs et les propriétaires avec un crédit d'impôt et une exonération des droits de mutation. C'est un sujet majeur pour les acheteurs et les propriétaires, mais aussi pour les entreprises du secteur, puisque la construction de logements neufs représente la moitié de l'activité de la profession du bâtiment. Une relance de la demande pourrait améliorer la situation, mais il y a un angle mort : la multiplication des lois et des réglementations, leur changement constant et, parfois, leur contradiction entre elles – bref, la complexité du régime normatif. Entre 2017 et 2021, les entreprises françaises se sont

vu imposer 502 obligations et 3 670 pages de réglementation. La priorité, pour remédier à la crise du logement, n'aurait-elle pas consisté à favoriser la simplification et la sécurisation juridique pour les professionnels ?

M. René Pilato (LFI-NUPES). Avec votre PPL, vous essayez de sauvegarder un monde en perdition. Tout a explosé, les prix des matières premières, les devis des artisans et des entreprises, les factures des collectivités territoriales et des particuliers, les taux d'intérêt. Le reste à vivre ou le solde des budgets des collectivités s'est amoindri. Et tout ce qui a trait au logement se trouve grippé. En persistant à envisager des mesures pour sauvegarder ce système, nous allons en effet dans le mur. Un autre monde est possible.

M. Jean-Pierre Vigier (LR). Monsieur le rapporteur, cher Thibault, bravo pour cette excellente PPL ! La crise du logement exige des mesures d'urgence fortes et immédiates pour le secteur dans son ensemble. Les classes moyennes et modestes rencontrent des difficultés croissantes pour accéder à la propriété, d'une part en raison de la hausse du coût des matériaux, d'autre part en raison de la hausse des taux d'intérêt. À cet égard, et c'est une bonne chose, vous proposez de dézoner intégralement le dispositif du prêt à taux zéro, ce fameux PTZ, afin de l'élargir aux territoires ruraux. Il s'agit d'un outil important, alors que l'accès au crédit immobilier est de plus en plus difficile. Avez-vous évalué l'impact de cette mesure pour le secteur du bâtiment, qui souffre et dont l'activité dépend aussi des aides à la construction ?

M. William Martinet (LFI-NUPES). Cette proposition de loi est intéressante, en ce qu'elle est représentative de quelque chose. Face à cette grave crise du logement, qui est également sociale et économique, trois chemins sont possibles : celui de l'inaction, qui semble être la feuille de route du Gouvernement ; celui de la bifurcation, que propose mon groupe parlementaire, puisque nous considérons qu'il faut restructurer en profondeur le monde du logement pour atteindre des objectifs sociaux et écologiques ; celui de la nostalgie de l'ancien monde, que vous incarnez parfaitement, collègue Bazin, en proposant de rétablir les anciens dispositifs fiscaux qui font pleuvoir l'argent sur les multipropriétaires, de préserver la rente et des intérêts économiques qui ont gagné beaucoup d'argent et qui doivent, selon vous, continuer à en gagner. Tout cela sent bon la nostalgie. Mais vous comprendrez que nous soyons politiquement en désaccord avec ces orientations.

M. Jean-Luc Bourgeaux (LR). Comme je l'ai fait hier soir s'agissant des meublés de tourisme, je veux à nouveau soulever la question des impayés de loyer et la difficulté à faire partir les mauvais payeurs. Beaucoup de propriétaires ne veulent plus louer à l'année et vont jusqu'à préférer garder leurs locaux vides. Avez-vous des solutions ?

M. le président Guillaume Kasbarian. S'agissant des impayés, nous avons voté une proposition de loi visant à diviser par trois les délais. On a d'ailleurs été durement attaqué sur le sujet. Une énorme avancée a été obtenue, coconstruite avec le groupe LR, notamment avec Annie Genevard et avec les sénateurs, et les délais ont fortement diminué. Et ce, pour la raison que vous évoquez, en l'occurrence la crainte de ne pas pouvoir reprendre son bien et d'avoir des impayés pendant longtemps. Je n'ai pas vu d'accroche, dans le texte de M. le rapporteur, concernant cette question.

S'agissant par ailleurs de la rénovation thermique, je ne comprends pas pourquoi il faudrait envoyer aujourd'hui un signal de retrait total du calendrier, alors que des propriétaires sont engagés dans des travaux et qu'on peut y arriver d'ici au 31 décembre 2024. Pourquoi le 29 novembre 2023, alors qu'il reste un an pour atteindre l'objectif, faudrait-il lever le crayon et dire aux propriétaires de ne pas faire de travaux ? Ne serait-il pas plus pertinent de faire un point

d'étape l'année prochaine, pour savoir exactement qui ne peut pas faire les travaux, si des copropriétés sont vraiment empêchées de le faire, ce qui bloque et ce qu'il faudrait revoir ? Ne peut-on pas imaginer une autre approche que la vôtre, Monsieur le rapporteur ?

Mon autre question porte sur le coût de votre proposition de loi. De nombreux articles proposent en effet des crédits d'impôt, des APL accession ou du « Pinel + ». Cela semble être une PPL à plusieurs milliards d'euros. Avez-vous chiffré son coût pour les finances publiques ? Je sais que vous êtes sensible à la question de l'argent public.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Florence Goulet, vous évoquez un grand blocage législatif. Mais plus on travaille le sujet, et plus cela relève du réglementaire. Et ce sont les mesures réglementaires, qui ont engendré des coûts. Mais je ne peux pas toutes les balayer, parce que certaines répondent à de bonnes intentions. Réglementation incendie, accessibilité, performance énergétique : à chaque fois, on a essayé de répondre à une demande légitime des Français. Il faut pouvoir conjuguer ces mesures en y remettant du bon sens.

René Pilato, vos remarques rejoignent d'ailleurs celles de William Martinet – mais vous êtes dans le même groupe ! J'ai le sentiment non pas d'être dans l'ancien monde mais de proposer des mesures d'accompagnement du changement. D'ailleurs, je ne supprime par la RE2025 avec la mesure « Pinel + ». Je dis juste qu'il y a deux critères, le DPE « A » et RE2025, le premier posant un problème. Gardons l'ambition d'être au-delà de la réglementation actuelle. Enfin, je ne conteste pas l'augmentation des étiquettes énergétiques. Je propose simplement d'écrire un chemin du techniquement, du financièrement et de l'humainement possible.

Monsieur Vigier, après nos auditions, nous estimons que le PTZ, avec le dézonage et une quotité finançable intéressante pour l'ensemble du territoire aura un effet volume, en multipliant par deux le nombre de prêts émis sur le territoire.

Sur les impayés et les mauvais payeurs, Monsieur Bourgeaux, sujet souvent évoqué, notamment par l'UNPI, l'Union nationale des propriétaires immobiliers, il faut voir comment sont appliquées les mesures déjà adoptées. Je pense en particulier à la PPL Kasbarian.

J'en viens aux questions du président. Concernant la rénovation thermique, pourquoi enverrait-on un signal aujourd'hui ? Parce que nous n'arriverons pas à atteindre la trajectoire d'ici à la date butoir : le Gouvernement prévoit 200 000 rénovations globales chaque année, il y en a eu 60 000 l'an dernier et il existe 1,5 million de passoires énergétiques F et G. N'oublions pas que les acteurs immobiliers anticipent. Si le calendrier est réaliste, ils feront ces travaux. N'attendons pas neuf mois et proposons-leur un calendrier tenable pour les inciter à faire la démarche au lieu d'abandonner avant même d'avoir essayé de commencer.

Avons-nous chiffré la PPL ? Oui ! Comme vous l'avez dit la semaine dernière, les APL accession coûtent quelques dizaines de millions d'euros la première année. Avec la montée en puissance, on atteindrait environ 800 millions d'euros en régime de croisière. Les DMTG ne coûtent rien. Pour le « Pinel », les évaluations ont été présentées dans les débats du projet de loi de finances. Certes, ces mesures ont un coût, mais il faut mettre en face les recettes qu'elles généreront. Rappelons-le, les recettes de DMTO sont en baisse de 20 % en un an ! Si cela continue ainsi la situation va devenir dramatique, notamment pour les départements. Si certaines mesures sont trop coûteuses, mettons-les de côté, mais ne jetons pas l'ensemble de la PPL car elle en comprend d'autres qui iraient dans le bon sens pour remédier à la crise.

Article 1^{er} (article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs) *Suspension du critère de décence énergétique pour les logements d'une copropriété ayant adopté un plan pluriannuel de travaux*

Amendements CE35 de M. Thibault Bazin, CE2 de M. Frédéric Falcon et CE21 de M. Lionel Causse (discussion commune)

M. Thibault Bazin, rapporteur. L'amendement CE35 tient compte des différentes critiques que j'avais anticipées, notamment celle de Luc Lamirault sur l'absence de caractère contraignant du programme pluriannuel de travaux (PPT). Il vise donc à mieux encadrer et à renforcer le dispositif, en précisant que les logements peuvent être considérés comme décents uniquement pendant la durée d'exécution du premier PPT, adopté un an au plus tard après les délais impartis par la loi Climat et résilience. Ainsi, les copropriétés qui n'auront pas réalisé les travaux inscrits dans le premier PPT ne pourront pas en prévoir d'autres dans le seul but de bénéficier indéfiniment de l'exemption de décence énergétique.

M. Frédéric Falcon (RN). L'amendement CE2 vise à lever l'interdiction de location d'un logement dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) ne répond pas au niveau de performance minimal requis. Au regard de l'urgence climatique, la France représente 0,9 % des émissions de CO₂ dans le monde et l'immobilier résidentiel à peine 12 % des émissions de CO₂ en France, soit 0,1 % des émissions de CO₂ au niveau mondial. Les efforts imposés aux propriétaires sont donc très lourds.

Par ailleurs, les DPE contribuent à créer de grosses difficultés sur le marché locatif, notamment en Île-de-France, où un logement sur deux ne sera plus louable en l'absence de travaux. L'utilisation du DPE comme critère de décence énergétique des logements pose beaucoup de difficultés, puisque de nombreux immeubles ou logements sont classés F ou G, notamment les immeubles haussmanniens à Paris, sans qu'ils ne puissent pour autant être qualifiés d'indécents.

M. Lionel Causse (RE). L'amendement CE21 vise à demander un rapport au Gouvernement sur les mécanismes d'incitation à l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux, dans la mesure où le calendrier de la loi « climat et résilience » ne correspond pas toujours au rythme de la copropriété. Au cours de l'année 2024, il nous faudra en effet faire un point sur l'avancée des travaux de rénovation, globale ou partielle, afin de sortir éventuellement certains logements des catégories F et G.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Je suis bien évidemment favorable à l'amendement que j'ai déposé. Je m'interroge d'ailleurs sur un point : que se passera-t-il si, dans cinq ou dix ans, l'ensemble des travaux réalisés dans un PPT ne permettent pas d'atteindre l'étiquette énergétique visée, ou en cas de force majeure liée à des éléments conjoncturels ?

J'émet un avis défavorable à l'amendement CE2. En effet, la France a des engagements à honorer : nous ne saurions donc proposer un calendrier de sortie des passoires énergétiques qui ne les anticipe pas. Il faut inciter les propriétaires à rénover leur bien, tant pour les locataires, dont la facture diminue, que pour les propriétaires, qui valorisent ainsi leur bien. Je ne suis pas favorable à la suppression pure et simple de tout objectif en matière de performance énergétique

Quant à l'amendement CE21, il a pour mérite d'envoyer un message au Gouvernement. Le rapport qu'il sollicite n'est cependant pas utile, dans la mesure où nous connaissons les mécanismes d'incitation à l'adoption d'un PPT. De plus, l'opportunité de suspendre le mécanisme de l'indécence énergétique en cas d'adoption d'un PPT n'est pas à démontrer : le PPT prévoit les travaux à réaliser pour permettre la rénovation énergétique de l'immeuble, la classe énergétique à atteindre, ainsi qu'un échancier et le financement des travaux à réaliser, grâce à un fonds alimenté par les contributions annuelles des copropriétaires. Avis défavorable.

M. Lionel Causse (RE). Une dynamique est actuellement à l'œuvre : tous les acteurs de la filière sont en ordre de marche pour accélérer les travaux, tout comme l'est le Gouvernement – le dispositif France Rénov' est en place et des augmentations budgétaires sont prévues. Donner le signal d'une décélération de cette dynamique, en ne respectant pas le calendrier prévisionnel, serait donc risqué. Il faut, au contraire, faire un point d'étape courant 2024, pour évaluer les mesures d'ajustement nécessaires.

M. Frédéric Falcon (RN). Monsieur le rapporteur, vous avez mis l'accent sur l'une de nos craintes, celle que tous les efforts déployés pour atteindre des objectifs de performance énergétique ne soient vains ou partiels. Nous sommes convaincus qu'il faut sortir les DPE des critères de décence des logements. Nous sommes, en revanche, favorables à une généralisation du permis de louer.

M. Thibault Bazin, rapporteur. La question est stratégique : la menace de l'échéance du 1^{er} janvier 2025 se traduira-t-elle par l'exécution du volume de travaux attendu ? Nous constatons que certaines personnes renoncent à leur projet de travaux, en se disant qu'elles n'y arriveront pas. En outre, même si les crédits sont à la hausse, ils ne sont pas tous consommés, comme l'ont montré les annulations de crédits lors de l'examen du projet de loi de finances de fin de gestion. Je crains fortement qu'au 1^{er} janvier 2025, des dizaines de milliers de logements cessent d'être mis en location, exacerbant davantage les tensions sur le marché locatif et empêchant les locataires d'accéder à un logement. Enfin, la généralisation du permis de louer n'est pas souhaitable parce que c'est très lourd à mettre en œuvre et pas forcément adapté.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

*Elle **rejette** l'article 1^{er}.*

Après l'article 1^{er}

Amendement CE1 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). De même que nous sommes opposés à la généralisation des DPE comme conditions locatives, nous souhaitons mettre fin à l'obligation de réaliser un audit énergétique pour les ventes de logements classés F ou G.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Vous proposez de supprimer l'obligation de réaliser un audit énergétique en cas de vente d'une passoire thermique. Or, un tel audit est bénéfique en cas de vente d'un logement peu isolé, puisqu'il permet d'objectiver la valeur du bien et les travaux réalisés. Il participe à la transparence de la transaction entre l'acheteur et le vendeur. Par ailleurs, le dispositif Mon accompagnateur Rénov', qui permet de bénéficier d'une aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en cas de rénovation globale performante, comprendra obligatoirement un audit énergétique, à partir du 1^{er} janvier. L'audit énergétique sera donc réalisé dans tous les cas, puisque les ménages qui achètent une passoire thermique voudront effectuer des travaux de rénovation au moment de l'acquisition. Avec votre amendement, l'obligation de faire un audit énergétique pèsera sur les épaules de l'acquéreur, ce qui n'est pas forcément une bonne chose. Avis défavorable.

M. Jean-Louis Bricout. Je suis choqué par les propositions du groupe du Rassemblement national, qui se soucie peu de la qualité des logements dans lesquels sont accueillis les locataires. Certains d'entre nous ont été maires et ont effectué des contrôles des conditions d'hygiène et de sécurité des logements, dans le cadre des règlements sanitaires départementaux. Il n'était cependant pas possible d'intervenir sur la qualité énergétique du bâtiment et de préconiser la réalisation de travaux, car le DPE n'était pas opposable. Il est donc bienvenu que des dispositions permettent d'avancer sur cette question.

M. Frédéric Falcon (RN). C'est le caractère obligatoire de ces nouvelles normes qui nous pose problème. Leur coût équivaut à 700 euros pour chaque intervention, ce qui n'est pas négligeable, surtout dans des milieux ruraux, où le montant des transactions est faible. Trop de normes risquent de tuer le secteur de l'immobilier. Il est bon de vouloir améliorer le confort, la qualité et la performance énergétique des logements, mais là, c'est devenu excessif.

La commission rejette l'amendement.

Amendement CE4 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Il vise à demander un rapport sur l'efficacité des DPE. La question est celle de la pérennité des travaux effectués. Nous ne sommes pas opposés à la rénovation énergétique des logements, mais nous constatons que l'on en attend beaucoup, alors que la réalité est souvent très différente. À cet égard, la Cour des comptes a relevé certains dysfonctionnements : 60 % des logements où des travaux ont été réalisés restent classés F, G ou D. Un rapport de l'université de Cambridge démontre quant à lui le caractère éphémère de la performance – deux ans pour l'isolation des combles et quatre ans pour une isolation par l'extérieur (ITE).

M. Thibault Bazin, rapporteur. Votre amendement propose un rapport sur la fiabilité des DPE. Il faut en effet améliorer le dispositif. Il n'est pas possible qu'un même logement fasse l'objet de classes énergétiques différentes, selon les diagnostiqueurs qui réalisent le DPE. J'émet donc un avis favorable à cet amendement, de façon à éclairer la représentation nationale – a fortiori, Monsieur le président, si nous faisons un point d'étape au milieu de l'année prochaine.

M. Lionel Causse (RE). Il faut effectivement des outils fiables pour rassurer les Françaises et les Français sur la qualité des travaux et sur l'état de leur logement. À cet égard, les mesures prises par le Gouvernement – France Rénov', les accompagnateurs Rénov', le label

RGE – constituent des signaux positifs, malgré les abus qui peuvent exister. Je vous invite à lire le rapport du Conseil national de l’habitat (CNH) sur la filière des DPE, qui sera rendu public prochainement.

M. Vincent Rolland (LR). J’é mets un avis favorable à cet amendement. Les DPE engagent des dizaines, voire des centaines de milliers de propriétaires à faire des travaux dont on ignore s’ils sont réellement justifiés.

La commission rejette l’amendement.

Article 2 (article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs) *Report du calendrier de mise en œuvre des obligations de décence énergétique*

La commission rejette l’amendement rédactionnel CE33 de M. Thibault Bazin.

Elle rejette l’article 2.

Article 3 (article 200 *quater* AB [nouveau] du code général des impôts) *Création d’un crédit d’impôt pour la rénovation énergétique des logements*

Amendement CE32 de M. Thibault Bazin

M. Thibault Bazin, rapporteur. J’ai entendu les nombreuses critiques sur le coût des mesures prévues par cette proposition de loi. Cet amendement vise donc à mieux encadrer le crédit d’impôt au titre des dépenses en faveur de la rénovation énergétique des logements, pour limiter le reste à charge après le paiement des différentes aides publiques. Il précise la liste des dépenses éligibles et prévoit un taux majoré en cas de rénovation globale performante. Il est donc très incitatif et prévoit un plafond élevé, permettant de limiter le niveau du reste à charge. Le bénéfice du crédit d’impôt est exclusif du doublement du déficit foncier dont peut bénéficier un propriétaire bailleur en cas de location nue. Le système des aides de l’Anah ne permet pas de répondre à toutes les situations. Il s’agit d’aller encore plus loin, avec plus de rénovation et un système plus efficace, plus lisible et plus incitatif.

M. Lionel Causse (RE). Nous sommes défavorables à cet amendement, qui vise à réintroduire des mesures supprimées il y a de nombreuses années, alors que nous disposons de suffisamment d’outils : MaPrimeRénov, un taux de TVA à 5,5 % pour les rénovations énergétiques, un prêt à taux zéro – l’éco-PTZ –, un prêt avance rénovation. Mieux vaut travailler à les optimiser.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Il faut réussir à passer de 60 000 rénovations globales l’année dernière, à 200 000, soit plus qu’un triplement. En outre, serait-ce suffisant pour traiter les 1,5 million de passoires énergétiques, qui risquent de sortir du marché ? Non,

car nous ne tiendrons pas les délais. Des outils sont donc nécessaires, pour faire encore plus de rénovations et pour lutter contre les ravages du réchauffement climatique.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Elle **rejette** l'article 3.*

Article 4 (article 5 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement)
Modification des dispositions relatives au droit au maintien dans les lieux pour les héritiers de titulaires d'un bail soumis au régime de la loi de 1948

Amendement CE36 de M. Thibault Bazin

M. Thibault Bazin, rapporteur. Nous en arrivons au titre II de la proposition de loi, qui vise à fluidifier le marché locatif. Cet amendement est le fruit des auditions que nous avons menées. Il vise à rendre les dispositions du premier alinéa de l'article 5 de la loi de 1948 applicables à tous les décès ou abandons de domicile survenus après le 1^{er} septembre 1948. En substance, quelle que soit la date de décès ou de l'abandon de domicile du titulaire du contrat de location, le transfert du droit au maintien dans les lieux ne pourra se faire qu'au bénéfice des personnes visées à l'alinéa précité.

En rendant cette disposition rétroactive, l'objectif est de revenir sur la jurisprudence de la Cour de cassation, qui applique le droit en vigueur au moment de l'élément déclencheur – décès, abandon du domicile –, avant les différentes révisions de l'article 5 de la loi de 1948, notamment en 1986 – exclusion du droit au maintien des enfants majeurs – et en 2006 – non application de l'article 1742 du code civil.

Cette jurisprudence extensive confère un droit de transmission du bail de génération en génération, ce qui repousse d'autant la sortie des loyers de 1948 et la possibilité pour les propriétaires des logements concernés de récupérer leur logement et de le rénover.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Elle **adopte** l'article 4 **non modifié**.*

Article 5 (article 11-2 [abrogé] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs) *Restriction du droit à la prorogation du bail dans le cas de la mise en copropriété d'un immeuble*

La commission rejette l'article 5.

Article 6 (article 200 *quindecies* [nouveau] du code général des impôts) *Création d'un crédit d'impôt au titre des annuités de remboursement des emprunts immobiliers pour l'achat d'un logement affecté à la résidence principale*

Amendement CE5 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Il vise à remplacer le crédit d'impôt de 15 % des annuités d'emprunt sur cinq ans, que vous avez proposé, par un crédit d'impôt des intérêts d'emprunt sur dix ans. Cette adaptation, lissée dans un temps plus long, atténuera les effets de ce dispositif fiscal sur les finances publiques.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Vous êtes plus sarkozyste que moi ! L'objectif du dispositif que je vous propose est de resolvabiliser les classes moyennes. Ainsi, un couple dont la mensualité est de 835 euros maximiserait le bénéfice du crédit d'impôt. Or, le vôtre profitera davantage aux ménages plus aisés, car il est bien plus rare d'arriver à 8 000 euros d'intérêts par an pour un couple, soit une mensualité supérieure à 2 000 euros : les ménages aisés bénéficieraient davantage du crédit d'impôt que les ménages des classes moyennes. Il ne faut pas avoir la nostalgie de l'ancien temps, mais aider les Français en 2023.

M. Lionel Causse (RE). Une remarque rédactionnelle, la réglementation environnementale 2020 (RE2020) est déjà opérationnelle depuis le 1^{er} janvier 2022. Par ailleurs, nous débattons déjà, dans le cadre du projet de loi de finances, du prêt à taux zéro, prolongé jusqu'en 2027, et du Pinel+. Travaillons sur les outils existants, plutôt que d'inventer un crédit d'impôt.

M. Frédéric Falcon (RN). Je ne partage pas votre avis, Monsieur le rapporteur. Nous avons fait une simulation : un prêt de 300 000 euros sur vingt ans, avec un taux d'intérêt à 5 %, revient à 8 758 euros par an avec le dispositif que vous proposez, et à 3 500 euros par an avec le nôtre. Dans cette affaire, nous ne sommes donc pas forcément les plus sarkozystes !

M. Thibault Bazin, rapporteur. Monsieur Causse, la RE2020 s'applique déjà, mais elle comporte quatre seuils, dont chacun renchérit les coûts.

Monsieur Falcon, les emprunts des classes moyennes sont de montant inférieur – plutôt 200 000 euros en moyenne –, surtout dans les territoires ruraux.

La commission rejette l'amendement.

Amendement CE31 de M. Thibault Bazin

M. Thibault Bazin, rapporteur. Il fixe à cinq ans la durée minimale d'affectation à la résidence principale du logement acquis par un prêt dont les annuités font l'objet du crédit d'impôt. Cinq ans, cela correspond à la durée du bénéfice du crédit d'impôt : c'est cohérent.

La commission rejette l'amendement.

Amendement CE30 de M. Thibault Bazin

M. Thibault Bazin, rapporteur. Il précise que, pour bénéficier du crédit d'impôt sur les annuités de remboursement d'un prêt immobilier, le logement acquis ou construit doit respecter la réglementation RE2020, qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

La commission rejette l'amendement.

Amendement CE29 de M. Thibault Bazin

M. Thibault Bazin, rapporteur. Je suis soucieux des finances publiques, comme vous, Monsieur le président. Dans cette logique, mon amendement vise à éviter tout effet d'aubaine en restreignant le bénéfice du crédit d'impôt aux offres de prêt émises à partir du 1^{er} novembre 2023, jusqu'au 1^{er} janvier 2025. Il s'agit d'une mesure d'urgence, limitée à la période où les taux d'intérêt sont les plus élevés. Le dispositif cible ainsi les ménages confrontés à la perte de pouvoir d'achat immobilier la plus importante.

La commission rejette l'amendement.

Elle rejette l'article 6.

Article 7 (article 793 du code général des impôts) : *Exonération des droits de mutation à titre gratuit (DMTG) pour la transmission d'un immeuble acquis neuf ou en état futur d'achèvement et destiné à être affecté à la résidence principale*

Amendement CE23 de M. Thibault Bazin

M. Thibault Bazin, rapporteur. À la lumière de nos auditions, il s'agit d'exonérer de DMTG (droits de mutation à titre gratuit) les logements acquis entre le 1^{er} septembre 2023 et le 31 novembre 2024 en ciblant les constructions les plus performantes du point de vue énergétique et les résidences principales et en rehaussant à 150 000 euros le plafond de l'exonération pour tenir compte de l'augmentation des prix de l'immobilier depuis trente ans.

La nouvelle rédaction de l'article 7 que nous proposons ici résulte de l'expertise juridique qui nous a alertés sur le risque de supprimer l'exonération applicable aux biens acquis entre 1993 et 1994.

M. Lionel Causse (RE). Nous voterons contre l'article 7, qui crée un effet d'aubaine au détriment d'autres types d'investissement. En outre, sa portée serait très limitée : les constructions prévues pour le 1^{er} octobre 2024 sont déjà en cours et, pour la quasi-totalité d'entre elles, vendues.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Vous vous concentrez sur la construction, mais l'acquisition fait elle aussi partie du parcours résidentiel. Il faut la faciliter si nous ne voulons pas de logements vacants, qui restent parfois en vente pendant des mois dans nos centres-villes ou centres-villages. Or le nombre d'acquisitions a très fortement baissé. Notre proposition a aussi pour but de la relancer.

La commission rejette l'amendement.

Elle rejette l'article 7.

Article 8 (articles L. 31-10-2, L. 31-10-3, L. 31-10-4, L. 31-10-9 et L. 31-10-10 du code de la construction et de l'habitation et article 90 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011) : *Dézonage du PTZ et augmentation des plafonds du coût total de l'opération et des ressources déterminant l'éligibilité des ménages*

Amendement CE22 de M. Lionel Causse

M. Lionel Causse (RE). Il s'agit de prendre en compte les avancées réalisées en première lecture du PLF concernant les seuils du PTZ (prêt à taux zéro), conformément à des amendements déposés par la majorité et acceptés par le Gouvernement.

M. Thibault Bazin, rapporteur. Vous ne nous présentez que les aspects positifs de la réforme du PTZ. En réalité, avec votre amendement, 94 % du territoire restera exclu du bénéfice de ce dispositif – disons peut-être 93 % si l'on tient compte de son extension à un plus grand nombre de communes.

Il y a eu 66 000 PTZ en 2022 ; vous en prévoyez 20 000 de moins en 2024, encore moins qu'en 2023. Soyez plus ambitieux, demandez au Gouvernement d'aller plus loin ! Les sénateurs ont adopté un amendement allant dans ce sens. Il faut suivre cette démarche, pour l'égalité des chances dans l'ensemble du territoire.

M. Lionel Causse (RE). L'amendement sénatorial dont vous parlez correspond à celui que j'avais déposé à l'Assemblée nationale : j'ai bien conscience de ces enjeux. Mais je répète qu'ils relèvent du PLF et non d'une proposition de loi. Fondons-nous pour l'instant sur ce qui est acté dans le cadre du PLF et débattons au Sénat et à l'Assemblée sur l'évolution du PTZ ; je ne doute pas qu'il y aura des avancées en la matière.

M. Thierry Benoit (HOR). J'aimerais que l'on réfléchisse à un PTZ applicable aux opérations de démolition-reconstruction, destiné aux jeunes et aux primo-accédants dans les villes moyennes et les territoires ruraux. Il s'agit de se préoccuper de la consommation de foncier et de permettre à des jeunes de revenir dans ces territoires en accédant à la propriété, une perspective que le pays devrait pouvoir offrir à sa jeunesse.

M. Thibault Bazin, rapporteur. C'est votre bon sens de terrain qui parle. Dans nos villages, il y a des friches rurales en plein centre, avec parfois des corps de ferme de 25 mètres de profondeur que l'on ne peut pas réhabiliter pour en faire un logement de qualité et qui restent à l'abandon, quelquefois sans toiture. Vous lancez un bel appel dont j'espère qu'il sera entendu par le Gouvernement.

*La commission **adopte** l'amendement.*

*En conséquence, l'article 8 est **ainsi rédigé** et les amendements CE24, CE25 et CE26 de M. Thibault Bazin **tombent**.*

Article 9 (article 199 *novovicies* du code général des impôts) *Prolongation du dispositif Denormandie*

*La commission **adopte** l'article 9 **non modifié**.*

Article 10 : (article 199 *novovicies* du code général des impôts) *Généralisation du dispositif Pinel breton*

*La commission **rejette** l'article 10.*

Article 11 (article 199 *novovicies* du code général des impôts) *Rétablissement des taux du dispositif Pinel*

*La commission **rejette** l'article 11.*

Après l'article 11

Amendement CE27 de M. Thibault Bazin

M. Thibault Bazin, rapporteur. Cet amendement de bon sens vise à rendre plus incitatif le dispositif Pinel+. Sans renoncer à nos ambitions, il s'agit de stimuler les investissements vertueux. Ainsi, l'investisseur pourrait bénéficier du Pinel+ si le logement respecte la RE2025, avec les surcoûts qui lui sont liés. Actuellement, pour y prétendre, il lui faut en outre obtenir une classe énergétique A lors du diagnostic. Or on n'est jamais sûr de l'étiquette énergétique après travaux, ce qui décourage les investisseurs potentiels. Les opérateurs nous ont même dit qu'ils ne proposaient pas de Pinel+ de peur de décevoir leurs clients.

Nous avons besoin d'un dispositif puissant pour relancer l'investissement. Si nous voulons redensifier au moyen d'immeubles collectifs, il faudra des dispositifs pour les investisseurs bailleurs : il est nécessaire de vendre certains logements plus vite pour lancer la commercialisation afin que les autres logements aillent à des propriétaires accédants.

La commission rejette l'amendement.

Article 12 (article L. 831-2 [abrogé] du code de la construction et de l'habitation) :
Rétablissement du volet accession des aides personnelles au logement

La commission rejette l'article 12.

Article 13 : *Gage*

M. le président Guillaume Kasbarian. Je vous demande de maintenir le gage, puisque nous avons adopté les articles 4, 8 et 9.

La commission adopte l'article 13 non modifié.

Elle adopte l'ensemble de la proposition de loi modifiée.

*

* *

Information relative à la commission

La commission a créé une mission d'information relative au modèle économique du secteur de la pêche, avec pour rapporteurs MM. Sébastien Jumel (GDR) et Luc Lamirault (Horizons).

Membres présents ou excusés

Commission des affaires économiques

Réunion du mercredi 29 novembre 2023 à 9 h 30

Présents. – M. Laurent Alexandre, Mme Delphine Batho, Mme Marie-Noëlle Battistel, M. Thibault Bazin, M. Thierry Benoit, M. Manuel Bompard, M. Éric Bothorel, M. Jean-Luc Bourgeaux, M. Bertrand Bouyx, M. Jean-Louis Bricout, Mme Françoise Buffet, M. Lionel Causse, Mme Sophia Chikirou, M. Romain Daubié, M. Frédéric Descrozaille, M. Julien Dive, M. Inaki Echaniz, M. Frédéric Falcon, M. Grégoire de Fournas, M. Éric Girardin, Mme Florence Goulet, Mme Mathilde Hignet, M. Alexis Izard, M. Sébastien Jumel, M. Guillaume Kasbarian, M. Maxime Laisney, M. Luc Lamirault, Mme Annaïg Le Meur, Mme Nicole Le Peih, M. Aurélien Lopez-Liguori, M. Alexandre Loubet, M. Bastien Marchive, Mme Sandra Marsaud, M. William Martinet, M. Nicolas Meizonnet, M. Paul Midy, Mme Louise Morel, M. Patrice Perrot, Mme Anne-Laurence Petel, M. René Pilato, M. Dominique Potier, M. Richard Ramos, M. Vincent Rolland, Mme Anaïs Sabatini, M. Benjamin Saint-Huile, Mme Aurélie Trouvé, M. Jean-Pierre Vigier, M. André Villiers, M. Stéphane Vojetta

Excusés. – Mme Anne-Laure Blin, M. Philippe Bolo, M. André Chassaingne, M. Perceval Gaillard, Mme Julie Laernoës, Mme Hélène Laporte, M. Hervé de Lépinau, M. Philippe Naillet, M. Jérôme Nury, M. Charles Rodwell, M. Stéphane Travert, M. Jiovanny William

Assistait également à la réunion. – M. Sébastien Delogu