

Commission des affaires économiques

TEXTE COMPARATIF

(Document de travail - texte ne pouvant être amendé)

Proposition de loi *portant mesures d'urgence pour remédier à la crise du* **logement**

.

(Première lecture)

Le présent texte comparatif ne constitue qu'un document de travail faisant apparaître l'évolution du texte à l'issue des travaux de la commission. Figurent :

- ~~en caractères barrés~~, les dispositions que la commission propose de supprimer ;
- **en caractères gras**, les dispositions introduites par la commission.

Les liens dans la marge de droite permettent un accès direct au dispositif de chaque amendement adopté par la commission.

TITRE I^{ER}

FACILITER LES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION

Articles 1^{er} à 3

~~(Supprimé_[CAE1]S)~~

- 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 résultant du II de l'article 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, est complété par une phrase ainsi rédigée : « 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 : « 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* AA ainsi rédigé :~~
- ② ~~« Art. 200 *quater* AA. — 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 ~~H. — 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 n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ~~relatif au droit au maintien dans les lieux des héritiers du locataire~~ reportant modification de la législation relative aux rapporteurs des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement 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~~ est pas applicables aux locaux définis à l'article 1^{er} de la présente loi, 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

(Supprimé^[CAE21])

~~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

Articles 6 et 7

~~(Supprimés_{CAE3})~~

- ① ~~I—Après l'article 200 quaterdecies du code général des impôts est inséré un article 200 quaterdecies A ainsi rédigé :~~
- ② ~~« Art. 200 quaterdecies A. — 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^o 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 [CAE4] **8**

I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° (Supprimé)

2° Le II de l’article L. 31-10-3 est ainsi modifié :

a) (Supprimé)

a bis) (nouveau) À la deuxième phrase du II de l’article L. 31-10-3, le montant : « 37 000 € » est remplacé par le montant : « 49 000 € » ;

b) (Supprimé)

3° (Supprimé)

4° L’article L. 31-10-9 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, après les mots : « en fonction », sont insérés les mots : « des ressources de l’emprunteur, » ;

b) (nouveau) À la seconde phrase du même premier alinéa et à la fin du second alinéa, le taux : « 40 % » est remplacé par le taux : « 50 % » ;

c) (nouveau) À la fin du second alinéa, le taux : « 40 % » est remplacé par le taux : « 50 % ».

II. – (Supprimé)

① ~~I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :~~

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 est abrogé;~~
- ⑩ ~~4° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 31-10-9, les mots : « de la localisation du logement et » sont supprimés;~~
- ⑪ ~~5° Le troisième alinéa de l'article L. 31-10-10 est ainsi modifié :~~
- 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 ~~H. 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

~~À la première phrase du A~~^{5°} du B du I de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, la date : « 31 décembre les deux occurrences « 2023 » sont remplacése par la date 'année : « 31 décembre 2027 ».

Articles 10 à 12

~~(Supprimés_{CAE51})~~

~~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° Les 1° et 2° du VI sont ainsi rédigés :

« 1° 12 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans ;

« 2° 18 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de neuf ans. » ;
- ⑤ 2° Les 1° et 2° du A du VII ~~bis~~ sont ainsi rédigés :

« 1° 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 « 2° 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° Les 1° et 2° du E du VIII sont ainsi rédigés :
- ⑨ « 1° 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 « 2° 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° Les a et b du 3° du XII sont ainsi rédigés :~~
- ⑫ ~~« a) 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) 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.