

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

22 mai 2026

---

POUR LA MOBILISATION DE L'HABITAT EXISTANT EN RÉPONSE À LA CRISE DU  
LOGEMENT - (N° 2816)

|              |  |
|--------------|--|
| Commission   |  |
| Gouvernement |  |

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION**

N° 26

**AMENDEMENT**

présenté par

M. Falcon, M. Allisio, M. Amblard, Mme Auzanot, M. Ballard, Mme Bamana, M. Baubry, M. Beaurain, M. Bentz, M. Bernhardt, M. Bigot, M. Bilde, M. Blairy, Mme Blanc, M. Boccaletti, M. Boulogne, Mme Bouquin, M. Bovet, M. Buisson, M. Casterman, M. Chaumeil, M. Chenu, M. Chudeau, M. Clavet, Mme Colombier, Mme Da Conceicao Carvalho, M. de Fleurian, M. de Lépinau, Mme Dellong Meng, M. Dessigny, Mme Diaz, Mme Dogor-Such, M. Dragon, M. Dufosset, M. Dussausaye, M. Dutremble, M. Evrard, M. Florquin, M. Fouquart, M. Frappé, M. Gabarron, Mme Galzy, M. Gery, M. Giletti, M. Gillet, M. Christian Girard, M. Golliot, M. Gonzalez, Mme Florence Goulet, Mme Grangier, Mme Griseti, M. Guibert, M. Guiniot, M. Guitton, Mme Hamelet, M. Houssin, M. Humbert, M. Jacobelli, M. Jenft, M. Jolly, Mme Joncour, M. Jordan, Mme Josserand, Mme Joubert, Mme Laporte, Mme Lavalette, M. Le Bourgeois, Mme Le Pen, Mme Lechanteux, Mme Lechon, Mme Lelouis, Mme Levavasseur, M. Limongi, M. Lioret, Mme Loir, Mme Lorho, M. Lottiaux, M. Loubet, M. David Magnier, Mme Marais-Beuil, M. Marchio, M. Markowsky, M. Patrice Martin, Mme Martinez, M. Mauvieux, M. Meizonnet, M. Meurin, M. Monnier, M. Muller, Mme Mélin, Mme Ménaché, M. Ménagé, M. Odoul, Mme Parmentier, M. Perez, M. Pfeffer, Mme Pollet, M. Rambaud, Mme Ranc, M. Rancoule, M. Renault, Mme Rimbert, M. Rivière, Mme Robert-Dehault, Mme Roullaud, Mme Roy, Mme Sabatini, M. Sabatou, M. Salmon, M. Schreck, Mme Sicard, M. Emmanuel Taché, M. Jean-Philippe Tanguy, M. Taverne, M. Tesson, M. Tivoli, M. Tomatis, M. Tonussi, M. Tribuiani, M. Villedieu, M. Vos et M. Weber

-----

**ARTICLE PREMIER**

Rédiger ainsi l'alinéa 2 :

« 1° À la première phrase du premier alinéa, les mots : « ou pour lesquels les travaux d'amélioration représentent au moins 30 % du prix d'acquisition, qui satisfont les critères d'une réhabilitation lourde, au sens du deuxième alinéa du b du 7° du II de l'article 150 U, » sont supprimés. »

---

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement de réécriture générale de l'alinéa 3 de l'article 1er vise d'une part à supprimer le critère imposant un seuil minimal de travaux pour bénéficier du statut du bailleur privé, qu'il s'agisse de celui de 30 % prévu par le droit positif au j) du I de l'article 31 du Code général des impôts, ou de celui fixé à 20 % par la présente proposition de loi.

Cette condition apparaît en effet excessivement restrictive et inadaptée à la réalité du parc locatif privé. Elle exclut de nombreux propriétaires qui participent pourtant pleinement à l'effort de mise sur le marché de logements, notamment dans les zones tendues, sans nécessairement engager des travaux lourds représentant un tel niveau de dépenses.

En pratique, ce seuil crée un effet dissuasif et complexifie inutilement l'accès au dispositif, alors même que l'objectif poursuivi est d'encourager l'investissement locatif privé et la remise sur le marché de logements disponibles.

Par ailleurs, les besoins d'amélioration du parc immobilier sont extrêmement variables selon l'état des biens, leur localisation ou encore les contraintes techniques propres à chaque opération. L'instauration d'un seuil uniforme de 30 % ou de 20 % ne permet pas de tenir compte de cette diversité des situations.

Bien que le texte propose d'abaisser ce seuil à 20 %, la suppression de cette exigence permettra ainsi de rendre le dispositif plus accessible, plus lisible et plus attractif pour les bailleurs privés, tout en soutenant l'offre locative et la fluidité du marché du logement.

D'autre part, pour prétendre pouvoir bénéficier du statut du bailleur privé, le présent amendement entend supprimer la mise en œuvre d'une réhabilitation lourde, telle que fixée par le droit positif, ainsi que le critère fixé par la présente proposition de loi imposant un gain d'au moins deux classes énergétiques si le logement est classé F ou G, ou d'une classe sinon.

En effet, la Cour des comptes avait relevé que 61 % des logements classés F ou G conservent une note dégradée après rénovation, malgré les efforts financiers importants consentis. En effet, 20 % des logements classés F ou G (soit 960 000 sur les 4 800 000 classés F ou G du parc immobilier français) conserveraient une note dégradée F ou G malgré la réalisation de travaux de rénovation énergétique, et 41 % des logements classés F ou G (soit 1 968 000 sur les 4 800 000 classés F ou G du parc immobilier français) obtiendraient la note E. Il n'est d'ailleurs pas tenu compte des 6 420 000 logements déjà classés E, qui pourraient conserver leur note dégradée malgré la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Aussi, il ne va pas sans dire que l'outil utilisé pour déterminer la classe de performance énergétique des logements ne présente pas toujours des résultats fiables, la note du diagnostic de performance énergétique obtenue pouvant ainsi varier d'un diagnostiqueur à l'autre entre des DPE réalisés pourtant sur un même logement. Cette note est d'ailleurs erronée dans 71 % des cas (selon Hello Watt, 40 % des DPE réalisés ont une étiquette d'écart avec la réalité, et 31 % des DPE réalisés ont deux étiquettes d'écart avec la réalité).

Il est impératif de maintenir un dispositif fiscal qui soit incitatif au profit des propriétaires afin que ces derniers ne renoncent pas à faire réaliser des travaux de rénovation énergétique, sans compter

que le laps de temps qui leur est aujourd'hui imparti pour prétendre bénéficier d'un tel avantage après la réalisation de ces travaux est bien trop court face aux nombreux obstacles auxquels ils sont déjà pourtant confrontés : pénurie d'artisans qualifiés pour effectuer les travaux dans les temps, inflation du prix des matières premières, taux d'intérêt toujours élevés, et lourdeur des procédures pour obtenir les autorisations administratives nécessaires (mairie, architecte des bâtiments de France, syndic de copropriété...), sans parler de la multiplication des contraintes techniques propres à l'immeuble.