

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° 65

AMENDEMENT

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE PREMIER

Rédiger ainsi cet article :

« I. – La première phrase du premier alinéa du *j* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifiée :

« 1° Les mots : « dans un bâtiment d'habitation collectif, au sens du 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés ;

« 2° Les mots : « 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, et qui sont donnés en location à titre de résidence principale » sont remplacés par les mots : « 20 % du prix d'acquisition » ;

« 3° Sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées : « Cette déduction s'applique dans les mêmes conditions aux locaux situés en France affectés à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert et qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logements. La déduction s'applique à condition qu'à l'issue des travaux, le logement ne soit pas équipé d'une chaudière susceptible d'utiliser des combustibles fossiles, qu'il ait un niveau de performance énergétique minimal correspondant à la classe D au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsqu'il est situé en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à Mayotte ou à La Réunion, réponde aux critères de performance énergétique et environnementale au sens du 4 du I de l'article 244 *quater* X, et qu'il soit donné en location à titre de résidence principale. »

« II. – Le I s'applique aux acquisitions réalisées à compter du lendemain de la publication de la loi n° du pour la mobilisation de l'habitat existant en réponse à la crise du logement. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement propose de modifier l'article premier de la proposition de loi, article qui aménage le dispositif fiscal « Relance Logement » instauré par l'article 47 de la loi de finances initiale pour 2026.

La rédaction de l'article premier retenue à l'issue de l'examen par la commission des affaires économiques ne permet pas d'atteindre pleinement l'objectif du Gouvernement de renforcer le dispositif dans la mesure où elle induit plusieurs difficultés, notamment au regard de :

- l'exclusion de l'éligibilité au dispositif des acquisitions de logements anciens faisant l'objet de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens du code général des impôts, dans la mesure où la suppression de cette mention au j) de l'article 31 du code général des impôts exclut tout avantage fiscal pour les biens concernés, ces derniers ne faisant pas partie du champ d'application du i), relatif aux acquisitions de logements neufs ;
- l'exigence de saut de deux classes énergétiques obligatoire pour les logements classés F ou G avant travaux et d'une classe pour les autres, dans la mesure où cette condition est inapplicable pour les logements déjà classés A avant travaux et impose une exigence supplémentaire pour des logements présentant déjà des niveaux de performance énergétique considérés comme satisfaisants ;
- l'inapplicabilité du dispositif aux logements situés dans les départements et régions d'outre-mer, dont les spécificités en matière d'appréciation de la performance énergétique et environnementale des logements induisent des réglementations propres à leurs territoires et par conséquent distinctes du référentiel hexagonal en la matière ;
- l'inapplicabilité du dispositif aux locaux n'ayant pas d'usage d'habitation et transformés en logement, biens qui ne sont pas soumis, dans leur état initial, aux exigences de performance énergétique et environnementale formulées par l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

La rédaction proposée par le Gouvernement permet de surmonter ces difficultés tout en rejoignant les objectifs de la proposition de loi consistant à réduire le poids financier de la rénovation dans l'acquisition des biens anciens, à rendre la condition de travaux plus soutenable et à ouvrir le bénéfice du dispositif aux maisons individuelles ainsi qu'aux biens acquis pour être transformés en logements.

Le présent amendement diminue ainsi de 30 % à 20 % la quotité de travaux permettant le bénéfice du dispositif d'amortissement aux acquisitions de logements anciens. Il substitue à la condition de réhabilitation lourde, très contraignante, l'atteinte d'un niveau satisfaisant de performance énergétique correspondant à minima à la classe D. Il ouvre par ailleurs le dispositif aux maisons individuelles anciennes afin de renforcer la lutte contre la vacance et de favoriser la remise sur le marché locatif des habitations situées en zones rurales et péri-urbaines. Il étend aussi le dispositif aux acquisitions de locaux non affectés à l'habitation pour être transformés en logement, selon les mêmes conditions de travaux et de performance énergétique.

L'ambition du Gouvernement en matière de transition énergétique restant par ailleurs intacte, le présent amendement introduit enfin l'exclusion du bénéfice de l'avantage fiscal des logements

comportant, après travaux, une chaudière susceptible d'utiliser des combustibles fossiles. Cette proposition est cohérente avec le droit européen, qui interdit aux États membres, depuis le 1er janvier 2025, d'apporter des soutiens financiers à l'installation de chaudières utilisant des combustibles fossiles, et avec les objectifs du Gouvernement en matière d'électrification.

Ces différents objectifs ont été traduits dans des dispositions de même nature figurant à l'article 4 du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement, que le Gouvernement a transmis pour avis au Conseil d'État après de multiples consultations et qu'il compte soumettre au débat parlementaire dans les prochaines semaines.