

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Rejeté

N° CE481

AMENDEMENT

présenté par

Mme Létard, M. Bruneau, Mme Abadie-Amiel, M. Bataille, M. Bodart, M. Castellani,
M. Colombani, M. de Courson, Mme de Pélichy, M. Favennec-Bécot, M. Habib, M. Lenormand,
M. Mathiasin, M. Mazaury, M. Molac, M. Naegelen, Mme Sanquer, M. Serva, M. Taupiac,
M. Viry, M. Warsmann et Mme Youssouffa

ARTICLE 4

I. – Substituer aux alinéas 12 à 14 les quatre alinéas suivants :

« j) Pour les logements situés en France que le contribuable acquiert, qui font ou ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf, au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du présent code, ou qui sont donnés en location à titre de résidence principale et ont fait l'objet de travaux d'amélioration, définis en application du 5° du B du I de l'article 199 *novovicies*, ayant permis une amélioration de leur niveau de performance énergétique, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, d'au moins deux classes si leur classe initiale était F ou G ou d'une classe sinon, à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement du prix d'acquisition du logement net de frais, majoré, le cas échéant, du montant des travaux.

« Par dérogation au premier alinéa du présent j, pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à Mayotte ou à La Réunion, la condition relative à l'amélioration du niveau de performance énergétique est réputée satisfaite lorsque les travaux permettent une amélioration d'au moins une classe, quelle que soit la classe initiale du logement.

« La déduction prévue au premier alinéa du présent j est applicable aux locaux situés en France que le contribuable acquiert et qui font ou ont fait l'objet de travaux de transformation en logement, lorsque ces locaux étaient, avant les travaux, affectés à un usage autre que l'habitation et que lesdits travaux de transformation permettent au logement d'atteindre le niveau de performance énergétique mentionné au même premier alinéa. Ont le caractère de travaux de transformation, au sens du présent alinéa, les travaux permettant l'aménagement de locaux d'habitation dans des locaux affectés auparavant à un autre usage, ainsi que les travaux d'amélioration réalisés à l'occasion de cet aménagement, définis en application du 5° du B du I de l'article 199 *novovicies*.

« Lorsque les travaux d'amélioration ou de transformation ont été effectués avant l'acquisition du

logement ou du local ou lorsque le bien est acquis dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover défini aux articles L. 262-1 à L. 262-11 du code de la construction et de l'habitation, le prix d'acquisition est minoré du montant des travaux. Pour les logements ou locaux qui ont fait l'objet de travaux avant leur acquisition, la déduction s'applique à condition qu'ils n'aient pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement de ces travaux. » ;

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à concilier les avancées de l'article 4 - ouverture du dispositif « Relance logement » à la location consentie à un ascendant, un descendant ou un allié, et adaptation du dispositif aux sociétés civiles de placement immobilier - avec, pour le volet « logement ancien » du dispositif, la version adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture le 28 mai 2026 dans le cadre de la proposition de loi pour la mobilisation de l'habitat existant en réponse à la crise du logement.

Tel que rédigé, l'article 4 conditionne en effet le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement, pour les logements anciens réhabilités, à l'atteinte d'un niveau absolu de performance énergétique (classe D, ou E si le logement était initialement classé G) et à la dépose des chaudières fonctionnant aux énergies fossiles. Un tel seuil, plus exigeant que celui retenu par l'Assemblée dans la proposition de loi précitée, pénalise disproportionnellement les logements les plus dégradés, pour lesquels l'atteinte d'un seuil absolu suppose des travaux hors de proportion avec la classe énergétique de départ.

Le présent amendement rétablit donc, pour le volet « logement ancien », un critère de progression relative de la performance énergétique – amélioration d'au moins deux classes pour les logements F ou G, d'une classe pour les autres – assorti d'une dérogation en faveur des départements et régions d'outre-mer, et supprime les conditions tenant à la dépose des chaudières à combustibles fossiles et à la quotité de travaux. Il maintient en revanche les apports de l'article 4 relatifs aux SCPI et à l'ouverture de la location aux ascendants, descendants et alliés, qui répondent à une logique distincte.