

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

1 7 ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire

- Examen, pour avis, des articles 1^{er}, 4, 4 *bis* et 4 *ter* du projet de loi, modifié par le Sénat, visant la relance et la décentralisation du logement (n° 3058) (M. François JOLIVET, rapporteur) 2
- Présence en réunion 23

Jeudi

17 septembre 2026

Séance de 9 heures 30

Compte rendu n° 133

Présidence de

M. Éric Coquerel,
Président



La commission examine, pour avis, les articles 1^{er}, 4, 4 bis et 4 ter du projet de loi, modifié par le Sénat, visant la relance et la décentralisation du logement (n° 3058) (M. François Jolivet, rapporteur)

M. le président Éric Coquerel. Notre commission est saisie pour avis des articles 1^{er}, 4, 4 bis et 4 ter du projet de loi, modifié par le Sénat, visant la relance et la décentralisation du logement, que la commission des affaires économiques, saisie au fond, examinera à compter de lundi prochain.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Nous sommes confrontés à une crise du logement qui recouvre avant tout, à mon sens, des crises territoriales de l’habitat et des crises du parcours résidentiel des habitants : plus de 2,8 millions de ménages attendent un logement, après avoir déposé un dossier via le système national d’enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social. Ce chiffre, établi par l’administration, correspond à la partie émergée de l’iceberg car on peut estimer entre 4 millions et 4,5 millions le nombre de personnes à la recherche d’un logement.

Cette situation renvoie à une addition de renoncements : renoncement pour les étudiants à trouver un logement, renoncement à quitter son compagnon ou sa compagne, renoncement à trouver du travail. Nous constatons une inadéquation aux besoins de ce qu’il faut considérer comme une infrastructure à part entière, au même titre que l’énergie et la mobilité.

Selon une étude menée en 2025 par le Conseil économique, social et environnemental (Cese), 74 % des Français déclarent que le logement est leur première préoccupation – proportion qui atteint 84 % en outre-mer.

Les constructions de logements sont en fort déficit. Elles avoisinent le niveau des années 1950, période à laquelle notre pays était beaucoup moins peuplé. Face à cette pénurie de l’offre, il importe de relancer l’investissement locatif, enjeu auquel notre assemblée a consacré de nombreux travaux. Force est de constater que l’instauration d’avantages fiscaux comme les tentatives de simplification n’ont pas permis d’atteindre l’objectif que nous recherchons tous, quelles que soient nos idées politiques.

Dans la précédente loi de finances, notre assemblée a adopté le dispositif fiscal d’amortissement « Relance logement », dit « Jeanbrun », qui vise la construction de 50 000 logements locatifs. Il n’a suscité qu’une faible appétence du fait d’un contexte économique international et national qui ne favorise pas la confiance, donc l’investissement.

Dans le but de faciliter les réhabilitations de logements, l’article 4 du présent projet de loi assouplit ce dispositif en revenant sur les conditions relatives aux travaux d’amélioration. Tout d’abord, il abaisse l’exigence en matière de performance énergétique : c’est au moins la classe D qui devra être atteinte et non plus A ou B, ce qui paraît raisonnable. Je me réjouis que le corps des ingénieurs techniques de l’État ait enfin été entendu : pour certains logements, il est impossible de passer à la classe A ou B. Ensuite, il étend le dispositif, d’abord réservé aux logements situés dans des immeubles collectifs, aux maisons individuelles. Enfin, il abaisse le seuil requis pour les travaux de 30 % à 20 % du prix d’acquisition. Le Sénat a supprimé cette condition, ce qui nous paraît excessif : instaurer une déduction fiscale sans demander d’efforts à ses bénéficiaires peut même être considéré comme inconstitutionnel.

Le Sénat a par ailleurs procédé à d'autres modifications, ouvrant notamment le dispositif aux membres de la famille ; c'est susceptible de créer un effet d'aubaine préjudiciable et cela va à l'encontre de ce dont nous avons convenu de manière transpartisane lorsque nous avons examiné le statut du bailleur privé dans le cadre du projet de loi de finances pour 2026. J'ai donc déposé plusieurs amendements pour corriger les excès, du moins les trop grandes libertés, du Sénat.

L'article 1^{er}, qui semble recueillir le plus d'avis favorables parmi les différents groupes, comporte une disposition programmatique : le lancement du troisième programme national de renouvellement urbain (PNRU), doté de 5 milliards d'euros. Même si l'on peut s'attendre à un financement final plus important, comme cela a été le cas pour le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) passé de 5 milliards à 12 milliards d'euros, ce budget permettrait déjà d'engager les études. Rappelons que le premier programme national pour la rénovation urbaine a été l'œuvre de Jean-Louis Borloo, alors ministre délégué à la ville, qui s'est appuyé dans sa démarche innovante sur la création de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) et son emblématique premier directeur, Philippe Van de Maele. Je sais que ce nouveau PNRU est attendu par les organismes HLM et par les collectivités locales.

De manière générale, je donnerai un avis favorable aux articles de ce texte dont notre commission est saisie pour avis.

M. le président Éric Coquerel. La France est confrontée à un problème massif de logement, qui ne concerne pas seulement les zones urbaines. C'est la préoccupation première des Français. Il n'y a pas assez de logements : la demande est supérieure à l'offre. Dans un secteur largement soumis aux logiques du marché, cela entraîne une augmentation automatique des prix. Pour une grande partie de notre population, cela rend les logements inaccessibles, d'autant que des garanties strictes sont exigées pour louer le moindre bien. De plus, de trop nombreux logements, notamment des logements sociaux, sont de véritables bouilloires thermiques qui deviennent invivables pendant les canicules. À cet égard, la législation est inadaptée : les DPE (diagnostics de performance énergétique) évaluent l'isolation contre le froid mais pas contre la chaleur.

Je ne partage pas, monsieur le rapporteur pour avis, votre appréciation positive de ce texte. D'une part, il puise dans des recettes insuffisantes ; d'autre part, il risque d'aggraver le problème.

Ces dernières années, nous avons été confrontés à des projets de l'Anru consistant surtout à démolir des logements sociaux. Au lieu de se voir proposer de nouveaux logements à proximité, à des prix abordables, leurs habitants ont dû aller toujours plus loin pour trouver des logements accessibles, en particulier dans les périphéries urbaines. Au-delà du fait que l'on peut s'interroger sur le bien-fondé de cette politique menée pendant longtemps par l'Anru – mais j'ai cru comprendre que, sur ce point, la Caisse des dépôts avait changé de braquet –, il faut constater que ces opérations contribuent au phénomène de discrimination spatiale, qui alimente les problèmes de nos villes populaires.

Le texte propose d'assouplir les conditions du dispositif Jeanbrun. Réduire les exigences en matière énergétique pour la location ne nous semble pas être une solution. On devrait investir dans le logement social et ne surtout pas remettre en cause la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), dont les dispositions sont à l'origine de 90 % des logements sociaux construits ces dernières décennies. C'est aussi sur l'accès à la propriété

qu'il faut mettre le paquet, voire que la plupart des Français ne peuvent suivre faute d'apport initial.

Mon avis sur ce texte est plutôt négatif mais j'attends notre discussion sur les amendements pour me prononcer.

Nous en venons aux orateurs des groupes.

M. Philippe Juvin, rapporteur général. C'est un grand paradoxe : la France manque de logements alors même que nous n'avons pas été avares en lois sur le logement. Cela pousse à s'interroger sur la pertinence de ce que nous votons.

J'aurai deux questions : pouvez-vous nous en dire plus sur la modification apportée par le Sénat, s'agissant des chaudières à gaz ? Quel est le coût générationnel du dispositif, après et avant lecture au Sénat ?

M. Emmanuel Fouquart (RN). N'ayant pas pu travailler sur ce projet de loi, je vais suivre les consignes de vote de mon groupe.

M. Paul Midy (EPR). Je remercie le rapporteur pour son travail sur ce texte que nous soutenons.

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Le gouvernement prétend répondre à une crise du logement qu'il a lui-même aggravée. Ce texte nous met face à une politique taillée pour les plus aisés, encore une fois : reporter de trois à cinq ans les obligations de rénovation énergétique pour les logements considérés comme indécents n'est pas acceptable ; infliger aux locataires du parc social une hausse de leur loyer pour répercuter le coût de la construction ou de la rénovation des logements ne l'est pas non plus ; renforcer le pouvoir des maires dans l'attribution des logements sociaux en leur octroyant un droit de veto et de classement des dossiers l'est encore moins. Cette dernière mesure risque d'alimenter les inégalités et le clientélisme : préférence communale, discrimination ethno-raciale, éviction des plus précaires.

Dans cette ambiance de chasse aux pauvres, Mme Le Pen a récemment exprimé son souhait de supprimer purement et simplement la loi SRU. Elle veut faire passer les intérêts de quelques élus avant les besoins vitaux de ceux qui attendent un toit. C'est une politique faite par et pour les privilégiés, au détriment des plus modestes.

Rappelons la réalité de notre pays : 15 millions de personnes prises au piège du mal-logement, 4,2 millions de personnes cruellement mal logées, 350 000 personnes sans domicile fixe. En outre-mer, citons le cas de La Réunion où plus de 50 000 demandes de logement social sont en attente.

Face à cette urgence absolue, le gouvernement n'a pas trouvé mieux que de sabrer la ligne budgétaire unique (LBU). Ce texte prétend promouvoir la relance mais il fait l'impasse sur un plan massif de construction de logements sociaux. Face à cette hypocrisie, chers collègues, débattons pour tenter de corriger ce projet de loi et d'améliorer le sort de nos concitoyens.

Mme Estelle Mercier (SOC). Nous partageons l'ambition de ce projet de loi de lancer un nouveau programme national de renouvellement urbain pour les quinze années à venir mais avec une dotation limitée à 5 milliards d'euros et un périmètre élargi, nous avons du mal à y croire. Ce texte constituera un choc écologique, mais où sont les moyens pour la rénovation

énergétique ? Faciliter la remise sur le marché de passoires thermiques ne suffira pas à résoudre la crise quantitative et accentuera la crise qualitative.

Depuis plusieurs années, nous appelons de nos vœux une grande loi sur le logement, à la hauteur de la crise actuelle. Celle-ci pousse les jeunes à renoncer à leurs études, éloigne les salariés de leur lieu de travail, entrave les parcours de vie et fragilise nos collectivités.

Les chiffres du mal-logement sont alarmants : alors que 2,9 millions de personnes sont en attente d'un logement social, la production demeure très insuffisante malgré le franchissement en 2025, pour la première fois depuis cinq ans, de la barre des 100 000 logements sociaux financés. Toutefois, comme sur de trop nombreux sujets, nous légiférons en étant placés au pied du mur. Une politique du logement efficace suppose d'anticiper et de donner de la visibilité aux acteurs plutôt que de réparer les conséquences de décisions trop longtemps repoussées ou de projets avortés.

Si ce texte aborde quelques sujets importants, il ne semble pas être à la hauteur des enjeux. Nous nous prononçons contre sa rédaction actuelle, notamment en raison de la modification des pouvoirs des maires prévue à l'article 10, mais nous serons au rendez-vous du débat dans un esprit constructif et pragmatique. Nous ne saurions avaliser des dispositions sans ambition. Le logement mérite bien mieux qu'une loi de circonstance qui servirait davantage à se racheter une conscience à l'approche de l'échéance présidentielle qu'à répondre à la profonde crise du logement.

M. Michel Castellani (LIOT). Ce texte illustre la prise de conscience de la nécessité d'une politique du logement, domaine dans lequel les insuffisances sont graves et les besoins importants. Rappelons que la filière du BTP joue un rôle moteur grâce à ses effets d'entraînement macroéconomiques. Je suis de ceux qui ont regretté amèrement que le logement ait servi de variable d'ajustement. Je pense en particulier à l'abandon de dispositifs comme le dispositif Pinel, duquel on pourrait beaucoup discuter.

Cet examen est l'occasion de poser une nouvelle fois la question de la concurrence entre le logement pérenne et les locations de courte durée, surtout dans les zones tendues. La lutte contre la spéculation appelle des moyens spécifiques, notamment en Corse où ce phénomène est aussi massif qu'érosif.

M. le président Éric Coquerel. Je remercie ceux de nos collègues qui se sont déplacés pour assister à l'examen pour avis de ce texte important.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Monsieur le rapporteur général, le coût générationnel des dispositions du projet de loi initial a été estimé à 800 millions d'euros. Après les modifications apportées par le Sénat, il s'élève aux alentours de 1,2 milliard d'euros.

Le Sénat a supprimé la condition de retrait des chaudières à gaz, qu'elles soient individuelles ou collectives, que comportait le dispositif « Jeanbrun ». Il est en effet très difficile de retirer une chaudière dans les logements collectifs. Nos idéaux sont contrecarrés par les impératifs techniques. Les ingénieurs reprennent le pouvoir, ce qui est plutôt bien, face à des gens qui décident sans connaître ces sujets.

S'agissant de la LBU (ligne budgétaire unique), monsieur Ratenon, je me reporterai au rapport d'information du comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques, consacré à l'évaluation de la politique du logement social dans les outre-mer, que Karine Lebon

et moi-même avons présenté. Les crédits de la LBU ont fait l'objet d'un gel pour l'exécution budgétaire 2026 mais peut-être assisterons-nous à des déblocages en octobre ou en novembre, comme cela arrive parfois. Pour ce qui concerne ces crédits, j'aurais pu dire la même chose que vous. Je regrette d'ailleurs de ne pas avoir pu déposer les amendements que j'envisageais pour améliorer l'application du dispositif Jeanbrun en outre-mer, mais les ministères compétents n'ont pas fourni les rédactions nécessaires à temps. J'espère être en mesure de les défendre en séance.

Madame Mercier, je ne sais pas si l'on peut dire que les 5 milliards d'euros ne sont pas à la hauteur des enjeux. On peut penser que, comme pour le NPNRU, l'État répondra chemin faisant à la demande des territoires et des habitants.

Monsieur Castellani, je vous remercie de souligner l'importance du logement. Nous avons déjà avancé en 2024 avec la loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale défendue par Annaïg Le Meur et Iñaki Echaniz. Au-delà de la défiscalisation et de la hausse des taux d'intérêt se pose la question de l'investissement : les Français, de quelque condition qu'ils soient, épargnent beaucoup parce que le contexte international et national n'incite pas à la confiance. Or le logement, c'est d'abord une économie, et celle-ci ne peut être alimentée si les gens n'ont plus confiance.

Historiquement, la construction de logements a été nourrie par d'importants investissements publics, que les gouvernements soient libéraux ou interventionnistes : pensons à « l'hausmannisation » ou aux villes nouvelles qui sont venues combler des besoins auxquels le marché ne pouvait pas répondre. Sans doute faut-il traiter le logement comme une infrastructure et considérer que le secteur public doit jouer son rôle, sous des formes autres, à réinventer, face aux renoncements additionnés qu'il y a derrière les demandes de logements. Le logement, c'est la priorité des Français et il importe de leur apporter une réponse.

Monsieur le président, je ne comprends pas votre sévérité excessive au sujet des démolitions. En tant que directeur général d'un office HLM, j'avais été chargé de monter un dossier qui fut le deuxième pour l'Anru nouvellement créée. Je peux vous dire que le processus de concertation des habitants a été large lors des deux premiers programmes. De nombreux maires, quelle que soit leur sensibilité, se sont engagés dans les dispositifs du premier PNRU, certains parce qu'ils voulaient rattraper des retards d'entretien, d'autres parce qu'ils croyaient dans le renouvellement urbain et dans sa capacité à recréer un parcours résidentiel sur un territoire donné. Le NPNRU, quant à lui, s'est attaché davantage à l'accompagnement social, prenant en compte le principe que la pierre n'est pas à elle seule une solution pour favoriser le mieux-vivre.

Certaines opérations de démolition ont été mal acceptées. Nous pouvons le comprendre : à chaque démolition, les habitants se rassemblent autour des bâtiments à détruire car ils ont l'impression que l'on efface une partie de leur histoire. Toujours est-il que la ville s'est toujours reconstruite sur elle-même. Les ensembles HLM n'ont pas forcément à survivre à l'époque de leur construction. Certains logements financés dans les années 1960 par le programme social de relogement (PSR), construits pour être provisoires faute d'apporter le confort nécessaire, sont toujours là. Quels que soient les moyens déployés, le mieux-vivre ne pourra être garanti dans certains bâtiments, compte tenu des contraintes techniques.

Je sais que des problèmes ont pu être constatés lors des phases de consultation : ce qui légitime l'action des offices HLM, c'est l'écoute des habitants – les représentants des locataires ne résident pas forcément dans les logements visés par les démolitions. L'accompagnement

pour le relogement s'est aussi heurté à des difficultés dans certains territoires. Pour autant, on ne saurait jeter l'opprobre sur le programme de renouvellement urbain dans son ensemble.

Pour certains patrimoines, les sauts de classe énergétique ne sont tout simplement pas possibles. Actuellement, c'est vrai, le DPE ne tient pas compte de l'impact des canicules mais depuis son instauration, il a évolué : après l'évaluation de la performance énergétique, a été ajoutée l'étiquette mesurant les émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs – je sors un peu du champ du projet de loi –, les DPE restent individuels alors que, dans les bâtiments collectifs, la classe énergétique peut varier selon l'orientation de chaque appartement. Une exposition au sud garantit une meilleure performance dans le mode de calcul actuel, qui ne prend pas en compte l'incidence de la chaleur. Il faudrait parvenir à restaurer la primauté de la logique collective dans le fonctionnement d'un bâtiment pour assurer la solidarité. La gestion de certaines copropriétés est bloquée car les propriétaires en D refusent de payer pour les travaux de ceux qui sont en F.

TITRE I^{ER} – L'ACCÉLÉRATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE I^{ER} – DISPOSITIONS D'ORIENTATION ET DE PROGRAMMATION

Article 1^{er} (articles 9-4, 9-5, 9-6, 10-5 [nouveaux] et 14-1 du 1^{er} août 2003 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, articles L. 353-15, L. 442-6, L. 472-1-8, L. 481-3 et L. 443-15-1-1 du code de la construction et de l'habitation, article L. 421-5-3 du code de l'urbanisme) : *Lancement du troisième programme national de renouvellement urbain*

Amendement CF1 de M. François Piquemal

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Notre amendement part d'un constat simple : on ne peut continuer à démolir plus de logements sociaux qu'on n'en construit. Rénovons les immeubles quand cela est possible, construisons quand il le faut et réservons la démolition aux situations qui l'imposent – danger, insalubrité, demande des habitants.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. J'émet un avis défavorable. Toute démolition est précédée d'une phase de reconstruction, puisqu'il faut pouvoir déplacer les locataires. La construction s'inscrit dans le temps long. Les organismes HLM élaborent des plans stratégiques de patrimoine, notamment pour répondre aux besoins de renouvellement. Quand les réparations ne sont plus possibles à des coûts normaux, quand le fonctionnement et le service ne répondent plus aux attentes des habitants, il n'est pas anormal de faire évoluer le parc de logements. Bien sûr, la seule présence de dealers au bas d'un immeuble ne saurait justifier sa démolition – il y a peut-être eu des erreurs sur ce point – mais il importe d'avoir à l'esprit que, dans certains cas, les réhabilitations ne sont pas envisageables. Elles ne parviennent pas forcément à protéger contre le froid et la chaleur et à supprimer les nuisances sonores. En ce sens, il est bon de redonner tout son poids à la parole des techniciens et ingénieurs du bâtiment face aux directions générales des offices.

Certes, il faut réhabiliter quand c'est possible mais il faut aussi pouvoir préparer l'avenir. Le temps du logement n'est pas celui de l'annualité budgétaire. Et si services et parlementaires font parfois des bêtises, c'est qu'ils oublient le long terme dans lequel il doit s'inscrire. C'est pour les habitants qui occuperont les lieux dans vingt ou trente ans que l'on construit, même si l'on s'attache aussi à répondre aux demandes individuelles des habitants actuels.

Lorsque le troisième PNRU sera lancé, peut-être importera-t-il de faire comprendre aux membres du conseil d'administration de l'Anru que l'accompagnement social doit être renforcé. Un bâtiment nouveau ne résout pas forcément les difficultés sociales de ses habitants mais il leur apporte du mieux-vivre, d'un point de vue matériel mais aussi social. Je fais partie de ceux qui considèrent que l'action publique a pour but de donner à chacun la liberté de choisir, pour qu'il puisse échapper à sa naissance, à son bâtiment, à son quartier, à un travail qui lui pèse. Nul ne naît pour subir. Ce principe de notre République, je considère que l'Anru contribue à ce qu'il soit respecté.

M. le président Éric Coquerel. Je soutiens cet amendement et j'en profite pour réagir à votre réponse argumentée et courtoise, monsieur le rapporteur. Je n'ai pas exercé les mêmes responsabilités que vous, mais ma circonscription est particulièrement concernée par ces problèmes. La règle prévoyant la destruction d'immeubles existants au profit d'opérations de reconstruction est désormais remise en question. Cela me paraît souhaitable, pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, il n'est pas acceptable que des démolitions ne s'accompagnent pas de la reconstruction de logements au même prix, permettant aux mêmes habitants de profiter des changements de leur ville – nous en sommes très loin. Dans ma circonscription, les logements sociaux reconstruits sont à un prix largement plus élevé et ils sont en nombre insuffisant par rapport aux logements détruits. Les habitants délogés sont poussés à aller toujours plus loin pour trouver des logements sociaux.

Ensuite, vous décrivez des logements mieux isolés thermiquement ou phoniquement mais ils ne le sont pas toujours, malgré de fréquentes promesses. Ainsi, de nombreux logements sociaux, pourtant construits récemment, sont dépourvus de volets : ils se sont pris la canicule de plein fouet, se transformant en bouilloires thermiques. Je suis donc circonspect et considère que ce qui se passe actuellement mérite d'être remis en question.

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

Amendement CF2 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Il vise à supprimer la référence à la reconquête républicaine dans les objectifs du troisième programme national de renouvellement urbain.

En tant que législateurs, nous sommes garants de la portée normative de ce que nous votons. Posons-nous une question simple : qu'est-ce que la reconquête républicaine, du point de vue juridique ? Quels en sont les critères, les objectifs, les moyens et les conséquences concrètes sur les projets financés par l'Anru ? Parler de reconquête, c'est laisser entendre que

certaines territoires de la République auraient été perdus et qu'il faudrait désormais les reconquérir.

Dans ces quartiers, ce sont trop souvent les services publics qui ont reculé. Ce qui manque, ce sont des logements dignes, des écoles suffisamment dotées, des services de santé accessibles, des transports et des moyens humains. Ce ne sont pas les habitants qu'il faut reconquérir, c'est l'égalité qu'il faut établir. Alors plutôt que d'inscrire dans la loi des mots dont personne ne sait définir la portée, donnons au renouvellement urbain des objectifs concrets : réhabiliter des logements, améliorer le cadre de vie, adapter nos quartiers au changement climatique et garantir partout l'accès aux services publics.

La République n'a pas à partir à la reconquête de ses propres quartiers, elle doit simplement cesser de les abandonner et y tenir enfin ses promesses républicaines.

M. François Jolivet, rapporteur. Dans le dispositif Anru 1, la présentation du dossier de reconstruction et du fonctionnement global de quartier comportait un volet obligatoire, qui concernait non pas la reconquête républicaine mais la sécurité. On s'interrogeait sur les voiries et la manière de les utiliser, sur les culs-de-sac et les endroits où l'on pouvait se réfugier sans être vu. Le conseil d'administration de l'Anru a ensuite pris ses distances par rapport à cette dimension, qui cependant figurait toujours dans le règlement du dispositif Anru 2.

Ce qui est proposé dans le dispositif Anru 3, avec des termes peut-être excessifs, est un volet sécuritaire portant sur les usages des parties communes du domaine public. J'entends que ces termes puissent être considérés comme excessifs et conduire au dépôt d'amendements tels que le vôtre, mais l'objectif consiste à disposer d'une vision globale de la sécurité des personnes et des biens dans un quartier en renouvellement. Ce sont souvent les maires qui sont à la manœuvre en la matière.

Sur le fond, je suis d'accord avec vous : les services publics, même communaux, se sont barrés des quartiers HLM – il n'y a pas d'autres mots. Cependant, j'apporterais une nuance : les services publics sont partis à la demande de leurs propres agents. En conséquence, les seuls représentants d'une mission d'intérêt général dans certains quartiers sont les personnels des bailleurs HLM, qui sont totalement isolés.

La commune doit être le principal moteur de la reconquête de ces quartiers en matière de service public, en trouvant des agents souhaitant y travailler pour elle ; les autres services publics – nationaux, départementaux, sociaux, etc. – suivront. L'Anru impose désormais le retour des services publics communaux, ce qui me semble être une bonne chose parce que c'est notamment leur absence qui met ces quartiers en difficulté.

Avis défavorable. Les habitants de ces quartiers, comme les agents des services publics – communaux, départementaux ou nationaux – qui y travaillent, ont besoin de ce supplément d'âme en matière de sécurité, sans doute mal traduit par les termes de reconquête républicaine.

M. le président Éric Coquerel. On devrait plutôt parler de droit à la République pour les habitants de ces quartiers, qui réclament la présence des services publics.

M. François Jolivet, rapporteur. Je pense que c'est ainsi que l'entend l'Anru.

La commission rejette l'amendement.

Amendement CF3 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Les opérations de démolition financées dans le cadre du renouvellement urbain sont avant tout vécues par les habitants comme une violence et la négation de leur attachement à leur logement et à leur quartier.

Mais puisque nous sommes en commission des finances, permettez-moi de parler des finances publiques : dès 2007, un rapport de la délégation interministérielle à la ville établissait qu'un logement démoli coûtait près de six fois plus cher qu'un logement réhabilité. Ce biais n'a rien d'un hasard : il a structuré le choix des bailleurs pendant vingt ans. Puisqu'il est question de faire des économies budgétaires, nous vous proposons une solution concrète, moins chère et plus respectueuse des habitants : privilégier la réhabilitation lourde plutôt que la démolition-reconstruction.

M. François Jolivet, rapporteur. Une réhabilitation lourde implique de déménager des gens, c'est-à-dire de reconstruire pour les reloger. C'est très difficile dans les territoires tendus, comme la circonscription du président Coquerel ; ça l'est sans doute un peu moins dans un département comme celui de l'Indre.

Avis défavorable : je laisse au corps des ingénieurs techniques des offices HLM le soin de décider de ce qui doit être démoli ou non.

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

Amendement CF39 de M. François Jolivet

M. François Jolivet, rapporteur. Il vise à supprimer la nécessité de mettre en place une maison du projet pour chaque projet de renouvellement urbain. Dans les très gros projets de démolition était en effet prévue la construction ou l'affectation d'un bâtiment destiné à rassembler les gens pour discuter des projets.

Un alinéa vise à systématiser cette mesure : il prévoit qu'un équipement public soit mis à disposition pour accompagner chaque projet de démolition. Il serait préférable de réserver cette décision au conseil d'administration de l'Anru, aux élus locaux et aux représentants des habitants.

Il serait curieux de débiter une opération de renouvellement urbain par la construction ou l'affectation d'un bâtiment pour en discuter avec les habitants, alors que sa taille ne le justifie pas. Ainsi, cet amendement vise à faire des économies.

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

Amendement CF7 de M. François Piquemal

Mme Mathilde Feld (LFI-NFP). Il tend à intégrer au texte un principe simple : aucune démolition ne doit être engagée avant que la consultation des habitants concernés soit allée à son terme. Une telle mesure n'est pas une entrave au renouvellement urbain, mais une condition de son acceptabilité.

Les mobilisations d'habitants et de collectifs d'habitants contre des démolitions sont de plus en plus nombreuses, celles-ci étant souvent effectuées sans demander leur avis aux habitants. Ainsi, le collectif Stop démolitions rassemble une cinquantaine d'associations. Les conflits surgissent presque systématiquement là où les habitants découvrent un projet de démolition sans avoir été réellement associés à son élaboration. Il est indispensable de mener une véritable concertation avant de procéder à ce genre d'opération.

M. François Jolivet, rapporteur. Je tombe des nues en vous écoutant : le processus de concertation des habitants est un volet obligatoire dans le cadre d'un projet de reconstruction. Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration et sont amenés à délibérer ; des comités de consultation sont créés.

Il n'est plus possible d'imposer des démolitions de logements. Je reconnais qu'une forme de violence peut s'exercer, après que le bailleur a proposé un logement à trois reprises, puisqu'il est tenu de reloger des habitants. En tout état de cause, je n'ai pas connaissance d'opérations de rénovation qui aient été conduites sans concertation des habitants. En tant que rapporteur, je me renseignerai à ce sujet et je suis preneur d'exemples.

Mme Mathilde Feld (LFI-NFP). Nous n'avons pas la même définition de ce qu'est une concertation publique. Vous évoquez des représentants d'habitants, dans une logique de démocratie représentative, mais je ne pense pas que cette solution soit la bonne ; de nombreux habitants ne se sentent pas du tout représentés par les collectifs ou les syndicats dont vous parlez, et ne sont pas réellement consultés.

C'est pourquoi nous proposons un moratoire sur les démolitions, tant que les habitants se considéreront comme insuffisamment consultés.

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

Amendement CF8 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Il est temps d'étendre la démocratie à l'habitat dans nos quartiers populaires ; la rénovation ne peut plus se faire sans les premiers concernés. Le règlement de l'Anru se contente d'une simple analyse multicritères pour justifier une démolition, sans obliger à démontrer que la rénovation est impossible et sans que les habitants aient un pouvoir de décision – leur voix est seulement consultative.

Nous proposons la création d'un droit de veto pour les habitants, adossé à l'évaluation de l'impossibilité de rénover. La loi doit reconnaître aux habitants un pouvoir de décision réel, et non plus seulement consultatif, sur le sort de leur logement et de leur quartier.

*Suivant l'avis du rapporteur, la commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CF9 de M. François Piquemal

Mme Mathilde Feld (LFI-NFP). Il vise à soumettre les démolitions à une évaluation de l'impossibilité de rénover, de façon à abandonner le paradigme de la démolition systématique comme mécanisme principal du renouvellement urbain.

La démolition doit devenir le dernier recours aussi par nécessité écologique. Le secteur du bâtiment est fortement émetteur de gaz à effet de serre et produit les trois quarts des déchets en France, selon les données officielles du service des données et études statistiques (Sdes). On ne peut prétendre décarboner le logement en continuant de démolir massivement.

M. François Jolivet, rapporteur. La démolition est déjà le dernier recours, puisque chaque organisme HLM a un plan stratégique de patrimoine élaboré après l'établissement d'un diagnostic technique. J'ai tendance à croire les directeurs techniques des organismes HLM, notamment parce que les démolitions sont très coûteuses pour l'État, mais avant tout pour les bailleurs.

Lorsqu'un bâtiment ne fait plus l'objet d'un prêt et qu'il est entièrement loué, il ne produit que des recettes. Du point de vue économique, de vieux bâtiments en mauvais état peuvent donc être très attachants. Les directeurs techniques en sont conscients ; ils doivent expliquer, au cours du processus de décision d'un organisme HLM, pourquoi ils ne peuvent pas réhabiliter leur patrimoine et pourquoi ils proposent de le démolir alors qu'il est économiquement très rentable.

Avis défavorable.

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

Amendement CF10 de M. François Piquemal

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Cet amendement repose sur un principe de bon sens. Une démolition ne doit jamais se traduire par une perte de logements : chaque logement social détruit doit être remplacé par un autre. Or ça ne se passe pas comme ça ; il suffit de lire le bilan quantitatif du PNRU publié par l'Anru en octobre 2023 : 164 400 logements sociaux ont été démolis pour seulement 142 000 construits en compensation, ce qui représente une perte sèche de plus de 22 000 logements sociaux, en pleine crise du logement.

Cet amendement vise donc à garantir que toute démolition sera intégralement compensée, logement après logement, pour ne plus laisser la construction à l'appréciation des porteurs de projets.

M. François Jolivet, rapporteur. Certes, la France est une et indivisible, mais vous comparez là des situations qui ne sont pas comparables. Si, dans un département donné, vous constatez une vacance importante dans le patrimoine HLM, qui de surcroît ne correspond plus à la demande des habitants, il est envisageable de ne reconstruire que soixante-dix logements après en avoir détruit cent. Il ne s'agit pas d'une erreur d'appréciation des élus locaux, de l'Anru ou de l'État. En revanche, dans une circonscription comme celle du président Coquerel, je comprends qu'il est problématique de reconstruire trente logements quand cent ont été détruits.

Pour présenter un dossier Anru dans des zones urbaines denses, la règle du un pour un doit être respectée, mais ce n'est pas le cas dans l'Indre, la Creuse, le Gers ou le Jura. La France est indivisible, mais chaque territoire a des enjeux différents en matière d'habitat et tout y est organisé par des professionnels du secteur. Dire que 164 000 logements ont été démolis pour 142 000 reconstructions ne signifie rien à l'échelle nationale.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). La règle de l’Anru du un pour un est simple ; elle a bien été établie pour l’ensemble du territoire français et force est de constater qu’elle n’est pas respectée.

La commission rejette l’amendement.

Amendement CF11 de M. Jean-Hugues Ratenon

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Rénover un quartier, ce n’est pas seulement rénover des bâtiments. Un quartier populaire ne peut être considéré comme transformé parce que quelques immeubles ont été démolis, reconstruits ou réhabilités. La réussite du renouvellement urbain se mesure aussi à la présence concrète des services publics : l’école, l’emploi, la justice, la culture, le sport, la santé, l’accès aux droits, les transports, les services de la petite enfance, les services postaux, etc.

Avec cet amendement, nous visons à intégrer au texte un principe commun : le renouvellement urbain doit aussi être un renouvellement en matière de services publics.

M. François Jolivet, rapporteur. La présence de services publics est un volet obligatoire des dossiers présentés à l’Anru. Avis défavorable.

M. le président Éric Coquerel. Compte tenu de leur présence actuelle, il est préférable de le dire deux fois !

La commission rejette l’amendement.

Amendement CF14 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Mathilde Feld (LFI-NFP). Il vise à fixer un quota de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) dans les projets de réhabilitation, plutôt qu’un seuil comme le prévoit la loi : tant que le montant des travaux ne dépasse pas 80 % de la valeur du bâtiment, l’obligation se limite à maintenir les conditions d’accessibilité existantes, c’est-à-dire à ne rien améliorer.

Le résultat est sans appel. Selon la Fondation pour le logement des défavorisés, seuls 18 % du parc social sont considérés comme accessibles et seuls 6 % sont à la fois accessibles et adaptés. Les personnes en situation de handicap continuent donc de s’adapter à leur logement plutôt que de bénéficier d’un logement adapté.

Cet amendement a pour objectif de combler ce vide juridique, spécifiquement pour les réhabilitations dans le cadre du renouvellement urbain, en fixant un quota de logements réellement accessibles.

M. François Jolivet, rapporteur. Je vous trouve, ainsi que la Fondation pour le logement des défavorisés, d’une sévérité excessive.

La loi prévoit que 20 % des logements des programmes de reconstruction soient accessibles et adaptables aux personnes à mobilité réduite. De nombreux bâtiments de

logements sont des R + 4 sans ascenseur, auxquels sont substitués des R + 4 avec ascenseur ; ce n'est pas rien et cela répond à la principale demande d'APF France handicap. De plus, l'intérieur des logements doit être adaptable – c'est une obligation ; les toilettes sont désormais installées à côté des salles de bains, séparées par une cloison démontable.

Avis défavorable.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Vous parlez de sévérité, mais que pouvons-nous dire aux personnes en situation de handicap que nous recevons en circonscription et qui attendent un logement adapté depuis des années ? Que le constat est trop sévère ? Quelle réponse politique devons-nous apporter ?

Il y a eu un impensé s'agissant des logements PMR dans les réhabilitations et il est temps de faire de la France un État véritablement inclusif.

M. François Jolivet, rapporteur. Dans le cadre des commissions d'attribution, les dossiers des personnes en situation de handicap sont prioritaires, même par rapport aux personnes mutées. Je serais curieux de rencontrer les membres des organismes HLM et des commissions d'attribution qui ne satisfont pas à cette demande. Ne jetons pas l'opprobre en généralisant des pratiques isolées ; nombre d'organismes HLM et de membres de leurs conseils d'administration, qu'il s'agisse de SA (sociétés anonymes), d'ESH (entreprises sociales pour l'habitat) ou d'offices, font parfaitement bien leur travail. De plus, le préfet et le maire peuvent agir par le biais de leurs contingents réservés, tout comme le bailleur au travers du sien. Je ne peux donc pas être d'accord avec vous.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Je parle de l'offre de logements adaptés disponibles, pas de la priorisation de l'attribution des logements sociaux. Force est de constater que nous manquons cruellement de logements adaptés.

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

Amendement CF15 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). En 2005, notre pays s'était engagé : tous les logements neufs devaient être accessibles. Cet engagement n'a duré que treize ans. En 2018, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Elan, l'a rompu : l'obligation est passée de 100 % à seulement 20 % des logements neufs, les 80 % restants devant être évolutifs. Le Défenseur des droits a dénoncé une remise en cause de nos engagements, y compris ceux pris devant l'ONU en 2007. L'évaluation publiée en 2023 par le gouvernement lui-même reconnaît que ce compromis a eu peu d'impact sur les pratiques des professionnels. C'est donc un échec assumé.

Cet amendement vise à rehausser à 100 % le taux de logements accessibles dans toutes les constructions neuves, dans le cadre du troisième programme national de rénovation urbaine. Ce n'est pas une utopie, c'était la loi il y a encore huit ans.

*Contre l'avis du rapporteur, la commission **adopte** l'amendement.*

Amendement CF21 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Il est beaucoup question de rénovation urbaine, mais qu'en est-il de la rénovation sociale ? Les opérateurs chargés du relogement ne doivent pas être réduits à un pôle d'agents immobiliers ; ils doivent prodiguer un accompagnement social réel, lequel manque cruellement puisqu'on est incapable de quantifier les indicateurs en la matière.

C'est pourquoi cet amendement vise à augmenter les moyens des opérateurs chargés du relogement, afin qu'ils soient davantage axés sur le suivi social.

M. François Jolivet, rapporteur. Je m'en remets à la sagesse de la commission.

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

*Elle émet un avis **favorable** à l'adoption de l'article 1^{er} **modifié**.*

CHAPITRE II – DISPOSITIONS D'URBANISME

Article 4 (article 31 du code général des impôts) : *Réforme du « statut du bailleur privé » (« dispositif Jeanbrun »)*

Amendement de suppression CF34 de M. François Piquemal

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Quand un médicament ne fonctionne pas, on n'augmente pas les doses, on change de traitement. Le dispositif Jeanbrun, adopté il y a quatre mois, est un échec. L'acharnement de M. le ministre force le respect, mais les chiffres parlent d'eux-mêmes : il visait 50 000 logements locatifs privés dès 2026, mais on ne dénombre que 29 ventes en Île-de-France sur 584 réservations et une seule vente sur la Côte d'Azur. De plus, 83 % des investisseurs sollicités disent ne pas être convaincus par le dispositif.

Face à cet échec, l'article 4 vise non pas à supprimer le dispositif, mais à l'élargir encore : logements individuels, seuil de travaux abaissé, DPE assoupli. Ce n'est pas un ajustement, c'est une forme d'acharnement thérapeutique fiscal. Cet amendement vise à supprimer purement et simplement le dispositif.

M. François Jolivet, rapporteur. L'antibiotique que j'ai pris hier ne m'a pas soigné en une seule nuit. Les dispositifs fiscaux ont besoin de temps pour que les gens se les approprient. Il n'est pas question d'acharnement : ce dispositif n'en est qu'à ses débuts.

Avis défavorable.

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

Amendement CF22 de M. François Piquemal

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Il vise à supprimer le statut du bailleur privé issu du dispositif Jeanbrun, dont le texte prévoit d'étendre encore le périmètre. Or son mécanisme reproduit les dérives d'anciennes niches d'incitation locative : cette dépense fiscale massive est captée par des ménages aisés en quête de patrimoine, sans garantie d'une baisse réelle et durable des loyers là où la tension est la plus forte. Même assorti de contreparties, le recours à l'amortissement fiscal pour les bailleurs privés subventionne l'accumulation patrimoniale des plus riches aux frais du contribuable. Cela crée de l'inflation outre-mer sans pour autant garantir des loyers abordables.

Face à la crise aiguë du pouvoir d'achat et à la saturation des demandes de logement, l'effort budgétaire de l'État doit se concentrer sur la construction publique pérenne de logements sociaux et très sociaux plutôt que sur la rentabilisation des investissements privés.

Mettons le paquet sur la lutte contre la pauvreté et non sur l'enrichissement de certains.

M. François Jolivet, rapporteur. Vous proposez de supprimer l'ensemble du dispositif : avis défavorable.

Je sais qu'il y a 50 000 demandeurs de logements sociaux à La Réunion, mais les élus de Martinique ou de Guadeloupe vous l'ont certainement dit : les gens qui reviennent dans ces territoires et ne peuvent plus acheter un logement au prix du marché trouvent à se loger grâce aux dispositifs fiscaux : ceux-ci s'appliquent différemment en fonction des endroits.

Cependant, tout comme vous, je regrette que le gouvernement n'ait pas intégré à ce projet de loi des mesures visant à accompagner l'application du dispositif Jeanbrun outre-mer. Je déposerai des amendements en ce sens lors du débat en séance publique. J'espère que cela vous redonnera un peu de baume au cœur, car l'objectif sera de baisser les loyers.

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

Amendement CF40 de M. François Jolivet

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Je propose de porter de neuf à douze ans la durée minimale de location ouvrant droit au dispositif « Jeanbrun », afin d'encourager une détention longue des logements : ceux-ci ne doivent pas être perçus comme une marchandise.

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

Amendements identiques CF42 de M. François Jolivet et CF36 de Mme Estelle Mercier et amendements CF33 de Mme Sandrine Nosbé et CF23 de M. Jean-Hugues Ratenon (discussion commune)

Mme Estelle Mercier (SOC). Nous souhaitons maintenir l'interdiction de louer un bien bénéficiant du dispositif « Jeanbrun » à un parent ou un allié jusqu'au deuxième degré. Tirons les leçons du dispositif « Pinel », qui a entraîné des comportements opportunistes, et

maintenons l'objectif du législateur : permettre à des personnes modestes d'accéder à une location abordable.

L'argent public consacré au logement doit permettre à des ménages qui peinent à se loger d'accéder à une offre abordable, et non entretenir un privilège familial. Pour rappel, nous avons voté l'exclusion de la location aux membres de la famille dans le cadre d'un accord transpartisan lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2026. Cette disposition conserve toute sa pertinence. Il est insuffisant de limiter l'exclusion au foyer fiscal : en effet, un enfant majeur peut parfaitement constituer un foyer distinct de celui de ses parents ; le risque est alors de subventionner une opération familiale qui aurait pu être réalisée sans cet avantage fiscal.

Du point de vue des locataires, enfin, comment expliquer à un jeune actif dont les parents ne possèdent aucun logement que la solidarité nationale finance un avantage grâce auquel une autre famille loge son enfant dans son propre patrimoine ? Le dispositif Jeanbrun coûte relativement cher ; nous devons justifier de son utilité collective, particulièrement quand les moyens consacrés aux politiques publiques sont contraints.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Je suis favorable au maintien de cette interdiction, qui s'impose éthiquement et moralement, même si je n'ai guère confiance dans la capacité des services de l'État à contrôler que le bien n'est pas loué à un membre de la famille.

M. le président Éric Coquerel. Il faut donc renforcer le nombre de contrôleurs !

*La commission **adopte** les amendements identiques.*

*En conséquence, les amendements CF33 et CF23 **tombent**.*

Amendement CF41 de M. François Jolivet

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Lorsque vous êtes actionnaire d'une société civile immobilière (SCI) dans laquelle vous détenez un pouvoir de décision, vous n'avez pas droit à l'avantage fiscal du dispositif « Jeanbrun » si vous y logez vos parents, grands-parents, enfants, etc.

Mais vous pouvez être locataire d'une société civile de placement immobilier (SCPI) et posséder par ailleurs des actions de cette SCPI dans le cadre d'un contrat d'assurance vie. Dans sa rédaction actuelle, le texte vous obligerait à quitter votre logement alors que vous ne détenez pas de pouvoir de direction dans la société et ne pouvez pas influencer sur ses décisions. Schématiquement, vous avez pu acheter dix actions dans la société François Jolivet alors que ce même François Jolivet est votre propriétaire sans que vous le sachiez.

C'est pourquoi je recommande de revenir sur les conditions d'éligibilité des SCPI au dispositif Jeanbrun ajoutées par le Sénat : nous parlons en effet de sociétés de placement immobilier et non de sociétés à caractère familial. Le secteur le demande, et même la direction de la législation fiscale considère qu'il serait injuste de maintenir les conditions prévues par le texte.

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

Amendement CF27 de Mme Shéhérazade Bentorki

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Nous souhaitons porter de neuf à quinze ans la durée minimale de location associée au dispositif « Jeanbrun ». Dans un contexte de crise du logement, nous avons besoin de logements accessibles dans la durée et pas seulement pendant quelques années.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. La commission vient d'adopter un amendement portant la durée minimale de location à douze ans. Je ne souhaite pas aller au-delà – notez que prolonger la durée d'engagement, c'est aussi prolonger l'avantage fiscal. Il faut certes encourager les gens à détenir des biens immobiliers sur des durées longues, mais à un moment, l'avantage fiscal doit s'éteindre. On peut considérer qu'à partir de douze ans, la plus grande partie du patrimoine a été amortie. Avis défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Amendement CF24 de Mme Sandrine Nosbé

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Actuellement, pour bénéficier du dispositif Jeanbrun, les propriétaires de logements anciens doivent réaliser des travaux de rénovation représentant au moins 30 % de la valeur d'acquisition du bien. Nous souhaitons maintenir ce critère. Sinon, certaines personnes utiliseront l'avantage fiscal pour ne réaliser que des petits travaux. Dans un contexte de crise du logement, et alors que tant d'habitations sont mal isolées, ce ne serait pas sérieux. Si l'on utilise l'argent public pour aider un propriétaire à investir, il faut lui imposer d'effectuer des travaux d'ampleur qui améliorent véritablement le logement.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Avis défavorable. Comme vous, j'estime qu'on ne peut pas bénéficier du dispositif fiscal sans avoir l'obligation de réaliser des travaux. En revanche, le seuil de 30 % ne me paraît pas adapté à tous les territoires. Dans l'Indre, par exemple, on achète une maison 60 000 euros et on engage 70 000 euros de travaux pour la réhabiliter ; à Paris et dans les secteurs denses, vous voudriez par exemple qu'on effectue 100 000 euros de travaux dans un appartement de 40 mètres carrés acheté 300 000 euros : le décalage est manifeste. L'objectif n'est pas de réaliser des travaux pour des travaux.

La commission rejette l'amendement.

Amendements identiques CF43 de M. François Jolivet et CF38 de Mme Estelle Mercier, amendement CF46 de M. François Jolivet (discussion commune)

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Les amendements identiques qu'Estelle Mercier et moi-même avons déposés visent à rétablir l'obligation de travaux – supprimée par le Sénat – et à fixer le seuil à 20 % du prix d'acquisition du bien.

Avec l'amendement CF46, je propose un seuil à 10 %. Là où l'immobilier est très cher, un seuil de 30 % est manifestement trop élevé, mais un seuil de 20 % pourrait l'être aussi. Il pourrait dissuader d'acquérir un bien et de le remettre sur le marché.

Mme Estelle Mercier (SOC). Mon amendement vise effectivement à conditionner l'avantage fiscal à la réalisation de travaux correspondant à 20 % du prix d'acquisition du bien ; ce taux nous paraît un bon compromis.

*La commission **adopte** les amendements identiques.*

*En conséquence, l'amendement CF46 **tombe**.*

Amendements CF25 de M. François Piquemal et CF37 de Mme Estelle Mercier (discussion commune)

Mme Mathilde Feld (LFI-NFP). Nous souhaitons rétablir, pour l'accès des logements anciens au dispositif « Jeanbrun », l'obligation d'atteindre un DPE de classe A ou B à l'issue des travaux. Dans les circonstances climatiques que nous vivons, il serait totalement déraisonnable et irresponsable de s'arrêter à la classe D et, ce faisant, de ne couvrir que des rénovations légères. On ne peut pas laisser le gouvernement financer des travaux de second ordre et verrouiller des logements dans une performance énergétique médiocre pour les trente prochaines années. Il suffit de changer de chaudière pour atteindre la classe D, sans isoler le bâti ; un amortissement fiscal serait donc accordé pour des travaux partiels sans gain environnemental réel. Une fois ces travaux subventionnés, aucune rénovation lourde visant les classes A ou B ne sera possible avant une génération. Un tel recul nous semble surréaliste dans les circonstances actuelles.

Mme Estelle Mercier (SOC). L'article 4 vise à alléger les obligations de rénovation énergétique, puisque les logements classés DPE G devront atteindre au moins le DPE E, et les autres au moins le DPE D. Nous proposons de rehausser cette obligation d'une classe : il s'agirait de passer du DPE G au DPE D et, pour le reste, d'atteindre le DPE C. Nous devons inciter à mener des rénovations d'ampleur, d'autant que l'amortissement court sur douze ans.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Sur le fond, je suis entièrement d'accord avec vous mais, techniquement, c'est irréalisable car, dans certains immeubles, il est impossible d'obtenir un tel lettrage pour chacun des logements, même en changeant la chaudière. On peut parfois y parvenir dans quelques logements, sur la façade sud, mais pas sur les autres façades. Ne me demandez pas pourquoi, mais c'est ce qu'expliquent des ingénieurs thermiciens : je crois qu'il faut les écouter.

Par ailleurs, dans les immeubles collectifs, ce n'est pas l'acheteur de l'appartement qui pourra décider des travaux mais la copropriété. Si l'on adoptait l'un de vos amendements, en cas de refus de la copropriété d'accomplir les travaux, on exclurait du bénéfice du dispositif Jeanbrun des logements anciens situés dans les immeubles collectifs concernés. Il arrive que, dans des copropriétés en difficulté, on cherche, dans un objectif de mixité sociale, des investisseurs enclins à racheter des logements et à les louer. Si vous imposez le passage au lettrage B, vous ne trouverez personne. Une copropriété qui saute deux lettrages, ça n'existe pas. Pour ces raisons, je vous propose de conserver la lettre D.

M. le président Éric Coquerel. Je voterai en faveur de ces amendements. Dans le contexte actuel, l'assouplissement créé par le texte envoie un très mauvais signal. Les travaux que je mène dans le cadre de la mission d'information sur le coût de la canicule montrent à quel point il est urgent d'adapter le DPE aux exigences du confort d'été – ou du moins de ce que

l'on qualifie comme tel, alors que, pour certains logements, il ne s'agit de rien de moins que d'une condition d'habitabilité en été.

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

Amendement CF29 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Même argument que sur l'article 1^{er} : il faut intégrer la norme de 2005 – à savoir, rendre 100 % des logements neufs accessibles aux personnes à mobilité réduite – dans le dispositif « Jeanbrun ».

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Avis défavorable.

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

Amendement CF26 de M. Jean-Hugues Ratenon

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Nous refusons que l'argent public contribue au maintien du système de chauffage à combustion fossile.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Le gaz, mentionné dans l'exposé sommaire, n'est pas forcément d'origine fossile : il peut être issu de la méthanisation à partir de matières telles que la mélasse des cannes à sucre, par exemple. La mesure proposée me paraît trop sévère. Avis défavorable.

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

Amendement CF28 de M. Jean-Hugues Ratenon

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Si le dispositif fiscal objet de l'article 4 est voté, faisons à tout le moins en sorte qu'il ne devienne pas un cadeau sans restriction pour les multipropriétaires. Notre amendement vise à limiter l'avantage à deux logements par foyer fiscal. Un tel avantage doit en effet servir l'intérêt général et non constituer une aubaine, en permettant de cumuler les réductions d'impôts. L'octroyer au titre de deux logements représente un soutien important ; au-delà, on ne répond plus à l'urgence – qui est de loger les gens –, on encourage l'accumulation patrimoniale.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Rappelons que l'avantage fiscal a pour contrepartie une servitude d'intérêt général, à savoir un loyer encadré. L'objectif n'est pas de servir l'intérêt du propriétaire mais celui du locataire. Avis défavorable.

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

*Elle émet un avis **favorable** à l'adoption de l'article 4 **modifié**.*

Article 4 bis (article 1406 bis du code général des impôts) : *Rattachement automatique des territoires insulaires métropolitains aux « zones tendues » au sens fiscal*

Amendement de suppression CF44 de M. François Jolivet

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Cet amendement vise à supprimer l'article 4 bis dont l'intérêt n'est pas démontré, les communes concernées étant d'ores et déjà classées en zone tendue et touristique pour l'application de la taxe sur les logements vacants et de la future taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1^{er} janvier 2027. Ce sont dix-huit îles, en grande majorité bretonnes, qui sont visées, et non pas l'ensemble des zones insulaires métropolitaines, Corse comprise, comme on a pu le croire dans un premier temps. La suppression de cette disposition serait de nature à clarifier les choses.

M. le président Éric Coquerel. Je suis défavorable à votre amendement. Cet article vise à ce que les communes insulaires métropolitaines puissent devenir des zones tendues. Cela leur permettrait notamment d'être éligibles à la taxe sur les logements vacants, ce qui serait plutôt positif compte tenu des difficultés auxquelles nombre d'entre elles sont confrontées.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Les zones insulaires métropolitaines sans lien permanent avec le continent concernent dix-huit communes situées sur les îles du Ponant : Bréhat, Batz, Chausey, l'archipel des Glénan, Ouessant, Molène, Sein, Groix, Belle-Île-en-Mer, Houat, Hoëdic, Arz, l'Île-aux-Moines, Yeu et Aix. La direction de la législation fiscale estime que cet article revêt un caractère incompréhensible et qu'il peut susciter des erreurs d'analyse ; c'est pourquoi il vous est proposé de le supprimer.

*La commission **rejette** l'amendement, exprimant ainsi un avis **favorable** à l'adoption de l'article 4 bis **non modifié**.*

Article 4 ter (article 1406 bis du code général des impôts) : *Critères spécifiques pour la reconnaissance du statut de « zones tendues » en outre-mer*

Amendement de suppression CF45 de M. François Jolivet

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Cet amendement vise à supprimer l'article 4 ter car les critères qu'il énonce ne présentent pas un degré de robustesse suffisant pour constituer un nouveau fondement légal pour le zonage de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation. Certaines données nécessaires ne sont pas disponibles et plusieurs indicateurs qualifient imparfaitement la tension entre l'offre et la demande. Il vous est proposé d'en rester aux critères actuels, qui permettent une appréciation plus complète. À défaut, il sera difficile d'appliquer la taxe.

M. le président Éric Coquerel. Cela m'inspire une réflexion du même ordre que celle que j'ai exprimée précédemment.

*La commission **rejette** l'amendement, exprimant ainsi un avis **favorable** à l'adoption de l'article 4 ter **non modifié**.*

Membres présents ou excusés
Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire

Réunion du jeudi 17 septembre 2026 à 9 heures 30

Présents. - Mme Shéhérazade Bentorki, M. Michel Castellani, M. Éric Coquerel, Mme Mathilde Feld, M. Emmanuel Fouquart, M. François Jolivet, M. Philippe Juvin, Mme Claire Marais-Beuil, Mme Estelle Mercier, M. Paul Midy

Excusés. - M. Christian Baptiste, M. Karim Ben Cheikh, Mme Yaël Braun-Pivet, Mme Stéphanie Galzy, M. Pierre Henriet, M. Philippe Lottiaux, M. Damien Maudet, M. Nicolas Metzdorf, Mme Sophie Pantel, Mme Christine Pirès Beaune, M. Charles Sitzenstuhl, M. Emmanuel Tjibaou, M. Nicolas Tryzna

Assistait également à la réunion. - M. Jean-Hugues Ratenon