



N° 2816

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 20 mai 2026.

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES SUR LA PROPOSITION DE LOI, *pour la mobilisation de l'habitat existant en réponse à la crise du logement (n° 2674)*

PAR MME VALÉRIE LÉTARD

Députée

SOMMAIRE

	Pages
AVANT-PROPOS	5
COMMENTAIRE DES ARTICLES	7
<i>Article 1^{er}</i> (article 31 du code général des impôts) : Assouplissement des critères relatifs au « statut du bailleur privé » et extension de ce dispositif aux maisons individuelles .	7
<i>Article 2</i> : Expérimentation généralisant l'absence de solidarité des cotraitants dans le cadre de « groupements momentanés d'entreprises »	11
<i>Article 3</i> (article 26-12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) : Extension des mécanismes de garantie admissibles pour les prêts collectifs à adhésion simplifiée.....	14
<i>Article 4</i> : Gage financier	17
EXAMEN EN COMMISSION	19
LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES	43
CONTRIBUTIONS ÉCRITES	45

AVANT-PROPOS

La France traverse une crise du logement dont les effets se font sentir dans le quotidien de millions de concitoyens. Le logement est le premier poste de dépenses des ménages français, représentant près de 30 % de leur consommation finale. Dans le même temps, 2,8 millions de demandes de logements sociaux sont en attente, les attributions ralentissent et la mobilité résidentielle recule. Faute de pouvoir se loger, des étudiants renoncent à leurs études, des salariés à un emploi. Face à la contraction du parc locatif, à la vacance persistante de nombreux logements et à la dégradation d'une partie du parc ancien, la présente proposition de loi fait le choix d'agir en mobilisant le parc déjà bâti.

Sans modifier en profondeur les équilibres du secteur, cette proposition de loi fait le choix de s'attaquer à trois freins identifiés par la rapporteure au cours de son mandat de ministre du Logement et par les acteurs de terrain : un cadre fiscal qui n'incite pas à l'investissement dans la location nue et dans la rénovation énergétique, l'insécurité rencontrée par les artisans qui travaillent sur des chantiers communs et les difficultés d'accès aux prêts collectifs pour les copropriétés.

Le texte est donc construit autour de trois réponses ciblées, pragmatiques et rapidement applicables, très favorablement accueillies par les acteurs du secteur entendus en audition, dans le but d'atteindre un objectif essentiel : permettre à chacun d'avoir accès à un logement.

La proposition de loi tend d'abord à rendre pleinement opérationnel le « statut du bailleur privé » créé par la loi de finances pour 2026, en modifiant deux conditions qui restreignent aujourd'hui sa portée : l'exclusion des maisons individuelles, qui offrent pourtant un potentiel locatif essentiel dans les territoires ruraux et périurbains, et une obligation de travaux trop forte pour permettre la remise sur le marché de logements dégradés ou énergivores, mettant davantage l'accent sur les moyens financiers mis en œuvre que sur les résultats obtenus en termes de performance énergétique. Ces ajustements permettront de réintégrer plusieurs dizaines de milliers de logements anciens dans le parc locatif disponible.

Elle vise ensuite à encourager l'activité des artisans du bâtiment en leur offrant un cadre juridique plus souple pour la constitution de groupements d'entreprises sur les petits marchés privés de rénovation, alors que les très petites et moyennes entreprises représentent l'essentiel de la filière.

Enfin, elle sécurise le recours par les copropriétés aux « prêts collectifs à adhésion simplifiée », créés par la loi du 9 avril 2024 relative à l'habitat dégradé, mais dont les établissements bancaires ne se sont pas encore saisis faute d'un cadre de garantie suffisamment sécurisé. En élargissant les mécanismes de garanties admissibles, le texte ouvre la voie au financement de travaux de rénovation

notamment énergétique dans les copropriétés, dont les besoins de financement de travaux représentent jusqu'à sept milliards d'euros par an.

Par ces mesures immédiatement opérationnelles, attendues par le secteur, cette proposition de loi entend contribuer à une mobilisation plus rapide et plus efficace du parc de logements existants afin de répondre à l'ampleur de la crise du logement.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

(article 31 du code général des impôts)

Assouplissement des critères relatifs au « statut du bailleur privé » et extension de ce dispositif aux maisons individuelles

Adopté par la commission avec modifications

L'article 1^{er} étend le « statut du bailleur privé » (aussi appelé « dispositif Jeanbrun »), créé par la loi de finances initiale pour 2026, en abaissant de 30 % à 20 % la condition relative au montant minimal des travaux et en ouvrant le dispositif aux maisons individuelles, afin de soutenir l'investissement locatif de longue durée et d'accroître l'offre de logements à loyers modérés dans l'ancien.

I. L'ÉTAT DU DROIT : LE DISPOSITIF « JEANBRUN » EST DIFFICILE À MOBILISER DANS L'ANCIEN À CAUSE DE CRITÈRES TROP RESTRICTIFS

Avant l'adoption de la loi de finances pour 2026 ⁽¹⁾, les personnes ayant investi dans la location nue ne bénéficiaient d'aucun mécanisme général d'amortissement fiscal, alors qu'un tel mécanisme existe de longue date pour la location meublée, dont les revenus sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. En location nue, le contribuable qui opte pour le régime réel peut déduire certaines charges (travaux, intérêts d'emprunt...), mais il ne pouvait pas, avant la loi de finances pour 2026, amortir la valeur d'acquisition du bien acquis.

Cette différence de traitement a nourri, au cours des dernières années, un déséquilibre croissant au profit de la location meublée, alors même que la location nue répond davantage à une demande de logement de longue durée. En parallèle, alors que le dispositif « Pinel » a pris fin en 2024, l'investissement locatif dans le neuf a chuté de 80 % en 2025 par rapport à la période précédant la crise sanitaire, comme l'a souligné le rapport remis le 30 juin dernier au Gouvernement ⁽²⁾ par le sénateur Marc-Philippe Daubresse et le député Mickaël Cosson à la demande de Valérie Létard, alors ministre du logement.

(1) Loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026.

(2) Rapport au Gouvernement de MM. Marc-Philippe Daubresse et Mickaël Cosson, « Pour une relance durable de l'investissement locatif » (juin 2025).

Pour répondre à cette difficulté, l'article 47 de la loi de finances pour 2026 a donc créé, au 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), un dispositif d'amortissement pour les logements acquis ou construits avant le 31 décembre 2028, appelé « statut du bailleur privé » ou « dispositif Jeanbrun ».

Le bénéfice de ce dispositif est subordonné à plusieurs conditions générales :

– Le contribuable s'engage à mettre le bien en location pour une durée d'au moins neuf ans ;

– Le bien loué en location nue doit être la résidence principale du locataire ;

– Le loyer doit respecter certains plafonds, avec des taux d'amortissement majorés quand le bailleur consent un loyer « social » ou « très social » ;

– Les ressources du locataire doivent être inférieures aux plafonds prévus par le dispositif « Loc'Avantages ».

Si ces conditions sont légitimes pour s'assurer que l'avantage fiscal serve bien une finalité d'intérêt général, le dispositif prévoit également des conditions d'éligibilité relatives au logement qui restreignent excessivement son champ d'application.

En premier lieu, le statut du bailleur privé est réservé aux logements situés « dans un bâtiment d'habitation collectif », ce qui exclut les maisons individuelles. Cette exclusion, justifiée dans le neuf par un souci de limiter l'artificialisation des sols – c'est ainsi que le dispositif Pinel lui-même avait été recentré en 2021 sur l'habitation collective –, paraît arbitraire en ce qui concerne l'ancien, puisque les maisons en question ont déjà été construites. Cette condition conduit ainsi à écarter une partie importante du parc existant, notamment dans les communes rurales et périurbaines où de nombreuses maisons dégradées ou énergivores sont en attente de remise sur le marché locatif.

En second lieu, alors que le dispositif est ouvert sans restriction particulière aux logements neufs (*i* du 1° du I de l'article 31 du CGI), il nécessite, dans l'ancien (*j* du 1° du I du même article), des travaux d'amélioration qui doivent satisfaire les critères d'une réhabilitation lourde. Ces critères, définis par décret ⁽¹⁾, imposent notamment que le logement atteigne une classe de performance énergétique A ou B, ce qui est bien souvent impossible dans l'ancien en raison de contraintes techniques ou patrimoniales ou du fait de la nécessité de réaliser des travaux dans les parties communes.

(1) Voir le décret n° 2025-913 du 5 septembre 2025 relatif à la définition des conditions de la réhabilitation lourde.

En outre, ces travaux doivent représenter au moins 30 % de la valeur d'acquisition du bien, une exigence particulièrement forte qui ne tient pas compte de l'hétérogénéité du prix du foncier selon les zones géographiques ni de l'état initial du logement à rénover (logement faiblement ou fortement dégradé). En pratique, les logements qui parviendront à atteindre les classes A ou B sont souvent ceux qui étaient déjà relativement en bon état et qui ne nécessitaient pas de travaux de rénovation aussi lourds.

En l'état du droit, dans l'ancien, le dispositif est donc centré sur les opérations de réhabilitation les plus lourdes, avec des exigences souvent impossibles à satisfaire en pratique. Les acteurs auditionnés ont souligné que ces conditions limitaient fortement l'attractivité et le recours au dispositif, alors même qu'il présente un intérêt décisif aussi bien pour les bailleurs que pour les locataires, à travers le développement d'une offre locative à loyers modérés. Le dispositif incite également à la rénovation énergétique du parc existant, ce qui permettra de réduire durablement les dépenses d'énergie des ménages et d'augmenter ainsi leur pouvoir d'achat.

II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ : OUVRIR LE DISPOSITIF « JEANBRUN » AUX MAISONS INDIVIDUELLES ET ASSOULIR LES EXIGENCES DE TRAVAUX

L'article 1^{er} de la proposition de loi adapte les conditions d'éligibilité du « dispositif Jeanbrun » pour faciliter son déploiement dans l'ancien.

L'alinéa 2 de l'article 1^{er} supprime la restriction relative à l'habitation collective, inscrite au *j* du 1^o du I de l'article 31 code général des impôts, pour **permettre l'utilisation du dispositif dans les maisons individuelles existantes**. Une distinction est ainsi faite entre le neuf et l'ancien : alors que, dans le neuf, il est souhaitable de favoriser la densification urbaine, les maisons individuelles déjà construites doivent pouvoir bénéficier pleinement du dispositif.

L'alinéa 3 de l'article 1^{er} **supprime l'obligation d'une réhabilitation lourde**, bien trop exigeante dans l'ancien (cela nécessite d'atteindre la classe énergétique A ou B, ce qui est souvent impossible) et **abaisse de 30 % à 20 % le montant minimum des travaux à réaliser** par rapport au prix d'acquisition du bien. Cet ajustement vise à mieux tenir compte de l'hétérogénéité des marchés immobiliers et du coût réel des rénovations dans l'ancien, tout en maintenant une exigence significative de travaux. La proposition de loi s'aligne ainsi sur la solution retenue par la commission des finances de l'Assemblée nationale en nouvelle lecture du projet de loi de finances pour 2026 (article 12 *octies*), avec un seuil qui demeure supérieur à celui de 15 % proposé en juin 2025 par le rapport Daubresse-Cosson.

Votre rapporteure restera toutefois attentive à ce que les travaux qui conditionnent l'éligibilité au dispositif Jeanbrun dans l'ancien soient bien des travaux à dominante énergétique. Les personnes auditionnées ont, à cet égard, très favorablement accueilli l'idée d'une approche davantage fondée sur le résultat

obtenu que sur le seul montant des travaux réalisés. Si l'exigence d'une « réhabilitation lourde » prévue par le droit existant n'est pas adaptée aux possibilités réelles d'amélioration énergétique du bâti ancien, il pourrait en revanche être pertinent d'imposer un « saut de classes » minimum en tenant compte du niveau de performance initial du logement.

III. LES TRAVAUX DE LA COMMISSION

La Commission a adopté un amendement de la rapporteure (CE54) réécrivant cet article dans son ensemble afin d'en renforcer la clarté juridique.

L'article issu de cet amendement simplifie ainsi le droit existant, en supprimant au *j*) de l'article 31 du code général des impôts la mention erronée de logements neufs qui sont déjà couverts par le *i*) du même article.

Sur le fond, la nouvelle rédaction de l'article conserve l'exigence d'un taux de travaux de 20 % du prix d'acquisition (au lieu de 30 % dans le droit existant) et ajoute une condition relative au gain de performance énergétique des logements concernés, alors que le texte dans sa version initiale supprimait la condition de « réhabilitation lourde ». Pour que le logement soit éligible au dispositif Jeanbrun, les travaux devront avoir permis un « saut » de deux classes si le logement était classé F ou G avant les travaux ou d'une classe si le logement était classé E ou mieux (par exemple, passage de la classe D à la classe C). Ce critère souple est adapté pour rendre le dispositif attractif et concrètement opérationnel, tout en demeurant exigeant pour les logements les plus énergivores (les « passoires thermiques »), qui actuellement ne peuvent être loués faute d'une performance énergétique suffisante.

Par ailleurs, l'amendement précise explicitement (2° de l'article 1^{er}) que les logements issus de la transformation de bureaux, au moment de leur achat, sont éligibles au dispositif Jeanbrun au même titre que tous les logements.

*

* *

Article 2

Expérimentation généralisant l'absence de solidarité des cotraitants dans le cadre de « groupements momentanés d'entreprises »

Adopté par la commission avec modifications

L'article 2 crée une expérimentation qui fait de l'absence de solidarité le principe pour les cotraitants d'un « groupement momentané d'entreprises », la solidarité restant possible à la demande du maître d'ouvrage.

I. L'ÉTAT DU DROIT : UN CHOIX ENTRE SOLIDARITÉ OU ABSENCE DE SOLIDARITÉ QUI PEUT ÊTRE DÉFAVORABLE AUX ENTREPRISES

Les travaux de rénovation énergétique supposent une coordination entre les différents corps de métier du bâtiment, puisqu'elle couvre les six postes de travaux mentionnés au 17° *bis* de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation (isolation des murs, des planchers bas, de la toiture, menuiseries, ventilation, chauffage) ainsi que « les interfaces associées ». Or, le secteur économique du bâtiment est largement composé de petites entreprises artisanales, qui ne disposent pas toujours seules de la capacité de proposer une offre globale.

Le groupement momentané d'entreprises (GME) constitue, à cet égard, un outil utile. Il permet à plusieurs entreprises de s'organiser pour répondre ensemble à un marché et exécuter, chacune pour sa part, des travaux concourant à un même projet. Alors que, dans la sous-traitance, il existe une entreprise principale qui contracte seule avec le maître d'ouvrage avant de confier une partie des travaux à d'autres intervenants, dans les groupements d'entreprises chaque cotraitant est directement lié au maître d'ouvrage par des contrats distincts, même si un mandataire commun est désigné pour assurer la coordination et servir d'interlocuteur au maître d'ouvrage.

Si, aux termes de l'article 1310 du code civil, l'absence de solidarité est le principe ⁽¹⁾, l'article L. 124-3 du code de la construction et de l'habitation permet aux entreprises participantes de proposer une clause de solidarité, qui doit alors figurer de manière expresse dans le contrat.

On distingue ainsi, à partir de notions consacrées par le droit de la commande publique ⁽²⁾, trois formes de groupements d'entreprises en fonction du degré de solidarité entre les entreprises :

(1) L'article 1310 du code civil dispose : « La solidarité est légale ou conventionnelle ; elle ne se présume pas ».

(2) Articles R. 2142-19 et suivants du code de la commande publique.

– Les groupements conjoints : absence totale de solidarité ; chaque entreprise n'est responsable que des prestations qui lui sont attribuées ;

– Les groupements solidaires : chaque entreprise est engagée pour l'ensemble du marché ;

– Les groupements conjoints avec mandataire solidaire : seule l'entreprise chef de file est solidaire.

En l'absence de clause expresse, le principe de l'absence de solidarité demeure car « la solidarité ne se présume pas ».

En pratique, selon des informations transmises par la CAPEB, les groupements d'entreprise sont conjoints (sans solidarité) dans 73 % des cas, conjoints avec mandataire solidaire dans 20 % des cas et solidaires dans 7 % des cas.

Même si l'absence de solidarité demeure la norme (près de trois quarts des marchés en groupements), les maîtres d'ouvrage demandent souvent l'inscription au contrat d'une solidarité des cotraitants, ou du moins un mandataire commun solidaire, afin de se protéger en cas de défaillance d'une entreprise. Pourtant, le maître d'ouvrage bénéficie déjà de la garantie décennale inscrite à l'article 1792 du code civil, qui est elle-même adossée à deux mécanismes d'assurance obligatoires (articles L. 241-1 et L. 241-2 du code des assurances) :

– L'assurance décennale obligatoire des entreprises ;

– L'assurance dommage-ouvrages souscrite par le maître d'ouvrage pour préfinancer le coût des travaux couverts par l'assurance décennale des entreprises.

Dès lors, la solidarité contractuelle entre cotraitants peut apparaître partiellement redondante, même si elle peut conserver un intérêt pour certains désordres ne relevant pas de la garantie décennale ou pour les difficultés avant réception.

Pour les entreprises artisanales, en revanche, la solidarité emporte des conséquences économiques directes. Elle nécessite la souscription par l'entreprise d'une extension de garantie pour couvrir le risque supplémentaire induit par la solidarité. Cette hausse peut être répercutée sur le prix du marché.

Le choix laissé par le droit actuel entre solidarité et absence de solidarité incite les maîtres d'ouvrage à demander par précaution une clause de solidarité, ce qui représente en réalité davantage d'inconvénients pour les entreprises que d'intérêt pour le consommateur et peut détourner les petites entreprises de ce type de marchés.

II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ : AFFIRMER PLUS CLAIREMENT LE PRINCIPE D'ABSENCE DE SOLIDARITÉ ENTRE COTRAITANTS

L'article 2 prévoit une expérimentation, d'une durée de deux ans, par laquelle serait affirmé le principe selon lequel les cotraitants au sein d'un GME ne sont pas solidaires « sauf si le maître d'ouvrage s'y oppose ».

Les contrats de cotraitance devront mentionner non seulement l'absence de solidarité des cotraitants, mais aussi la responsabilité de chaque entreprise dans l'exécution des travaux au regard des garanties légales, notamment la garantie décennale prévue à l'article 1792 du code civil.

Au regard de l'effet juridique limité de cette évolution, votre rapporteure proposera de modifier directement et de façon pérenne – sans recours à une expérimentation – l'article L. 124-3 du code de la construction et de l'habitation, pour y affirmer plus clairement que l'absence de solidarité est le régime normal du contrat de cotraitance, sans pour autant interdire le choix de la solidarité si cela correspond à la volonté des cocontractants.

III. LES TRAVAUX DE LA COMMISSION

L'article 2 a été entièrement réécrit par l'amendement CE4 de Mme Danielle Brulebois, adopté avec un avis de sagesse de la rapporteure.

L'article issu de cet amendement met fin à la possibilité pour les cocontractants de prévoir une clause de solidarité, et impose ainsi l'absence de solidarité entre les entreprises pour les marchés inférieurs à 100 000 euros. Les contrats en question devront contenir « la mention expresse de l'absence de solidarité juridique des cotraitants » et non plus, comme dans le droit actuel, « la mention expresse de l'existence ou non de la solidarité juridique des cotraitants ».

En modifiant directement le 3° de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, l'article 2, dans sa nouvelle rédaction, consacre une évolution législative pérenne, au lieu d'une expérimentation dans la version initiale de l'article.

*

* *

Article 3

(article 26-12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Extension des mécanismes de garantie admissibles pour les prêts collectifs à adhésion simplifiée

Adopté par la commission avec modifications

L'article 3 vise à faciliter le déploiement des « prêts collectifs à adhésion simplifiée » en assouplissant les mécanismes de garantie autorisés, alors que le développement de cet outil, essentiel pour la réalisation de travaux (notamment énergétiques) en copropriété, est actuellement freiné par un régime de garantie trop rigide et juridiquement ambigu.

I. L'ÉTAT DU DROIT : LE PRÊT COLLECTIF À ADHÉSION SIMPLIFIÉE EST PEU DIFFUSÉ À CAUSE DE MÉCANISMES DE GARANTIE RESTRICTIFS

Le financement constitue l'un des principaux freins à la réalisation de travaux importants en copropriété, en particulier lorsqu'ils portent sur la rénovation énergétique. Même lorsque les travaux sont votés, leur exécution peut être retardée ou abandonnée faute de solution permettant de financer le reste à charge des copropriétaires, dont les capacités d'emprunt, l'âge, les revenus et la situation patrimoniale peuvent être très hétérogènes.

Avant l'adoption de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dite « Habitat dégradé », les prêts collectifs, c'est-à-dire les prêts souscrits au nom du syndicat des copropriétaires, ne pouvaient être votés qu'à l'unanimité (I de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965).

En pratique, les copropriétaires préféraient les prêts individuels ou les prêts collectifs à adhésion individuelle (II du même article) qui se rapprochent d'une logique de prêts individuels.

En outre, en cas de mutation du lot, les sommes restant dues au titre des emprunts relevant des I et II de l'article 26-4 de la loi de 1965 sont en principe immédiatement exigibles : cela pouvait dissuader les copropriétaires d'emprunter lorsqu'ils anticipent une vente à moyen terme.

La loi « Habitat dégradé » a créé une nouvelle forme d'emprunt collectif, inscrite au III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965, pour résoudre ces difficultés. Contrairement au prêt collectif traditionnel, le prêt n'est pas voté à l'unanimité, mais à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernés. Plusieurs innovations rendent ce prêt particulièrement adapté aux travaux d'intérêt général en copropriété :

- **L'adhésion est présumée** : sauf opposition expresse, chaque copropriétaire est réputé avoir accepté de participer au financement, même s'il n'a pas voté le prêt ; tout copropriétaire peut néanmoins refuser de participer à l'emprunt collectif s'il verse dans un délai de six mois la totalité de sa quote-part du prix des travaux ;

- **Les fonds empruntés sont versés sur un compte bancaire séparé, ouvert au nom du syndicat** et dédié au financement (emprunt collectif, subventions publiques, paiements directs des copropriétaires ayant refusé le prêt collectif) et au paiement des travaux ; ce cantonnement limite le risque de confusion avec la trésorerie courante et sécurise l'affectation des fonds au financement des travaux votés ;

- **Le remboursement du prêt est intégré à la gestion de l'immeuble** : les copropriétaires remboursent le prêt (capital, intérêts et frais éventuels) sous forme de charges de copropriété et le syndic est chargé du recouvrement, comme pour n'importe quelle dette de copropriété, sans délégation à l'établissement prêteur ;

- Enfin et surtout, **la charge de remboursement est attachée au lot et non au copropriétaire** : sauf décision de remboursement anticipé, elle est ainsi transférée aux copropriétaires successifs en cas de mutation. Ainsi, l'emprunt est neutre pour les copropriétaires vendeurs : des travaux effectués pour dix ou vingt ans ⁽¹⁾ seront financés par les générations successives de copropriétaires.

Malgré ses qualités et sa souplesse, ce nouveau prêt issu de la loi « Habitat dégradé » reste difficile à déployer. Les personnes auditionnées par votre rapporteure ont confirmé que ce prêt n'avait presque pas été utilisé depuis sa création en 2024.

La difficulté principale tient au mécanisme de garantie : comme tous les prêts collectifs en copropriété, le prêt collectif à adhésion simplifiée doit être garanti par un cautionnement solidaire, à l'exclusion des autres mécanismes de sûreté qui peuvent exister. Aux termes de l'article 26-12 de la loi de 1965, ce cautionnement ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, un établissement de crédit, une société de financement, le Trésor public, la Caisse des dépôts et consignations ou La Poste.

Ces restrictions rendent le dispositif encore trop peu opérationnel. Elles supposent l'existence d'une offre de cautionnement adaptée, proposée par un nombre limité d'acteurs, alors que les établissements prêteurs pourraient préférer d'autres mécanismes de sûreté ou d'assurance présentant un niveau de protection équivalent.

(1) *Le décret n° 2025-711 du 25 juillet 2025 a fixé à vingt-cinq ans la durée maximale du prêt collectif à adhésion simplifiée.*

Enfin, les personnes auditionnées ont mis en évidence une incohérence structurelle dans le dispositif créé par la loi « Habitat dégradé ». Le prêt collectif à adhésion simplifié est un prêt collectif et, en tant que tel, il est souscrit par le syndicat des copropriétaires. Or, l'article 26-12 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le cautionnement s'active dès le « constat de la défaillance d'un copropriétaire », même si le syndicat des copropriétaires dans son ensemble n'est pas défaillant. L'activation de la garantie à chaque défaut de paiement individuel d'un copropriétaire brouille la lisibilité du dispositif et freine le déploiement d'un véritable prêt collectif.

II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ : LA POSSIBILITÉ DE GARANTIR LES PRÊTS COLLECTIFS PAR D'AUTRES MÉCANISMES DE SÛRETÉ

L'article 3 de la proposition de loi complète l'article 26-12 de la loi du 10 juillet 1965 pour permettre de garantir les prêts collectifs à adhésion simplifiée non seulement par une caution solidaire, mais aussi par tout « mécanisme de sûreté estimé équivalent par le prêteur ».

Cette évolution a été très favorablement accueillie par les acteurs auditionnés, qui ont souligné qu'elle répondait à un blocage juridique et opérationnel clairement identifié. Plusieurs professionnels du secteur ont indiqué qu'un élargissement des garanties admissibles et une clarification du régime d'activation de la garantie constituaient des conditions indispensables au déploiement effectif du prêt collectif à adhésion simplifiée.

Votre rapporteure proposera d'étendre également les garanties admissibles aux mécanismes assurantiels, qui ne constituent pas au sens strict des « sûretés ».

Enfin, votre rapporteure souhaiterait s'inspirer des mesures prévues par l'article 18 de la proposition de loi du Sénat visant à conforter l'habitat, l'offre de logement et la construction (CHOC) ⁽¹⁾ et prévoir que la garantie est activée non pas en cas de défaillance d'un copropriétaire, mais, dans la logique d'un prêt collectif, en cas de défaillance du syndicat emprunteur.

III. LES TRAVAUX DE LA COMMISSION

La commission a adopté l'article 3 dans sa rédaction issue de l'amendement CE55 de la rapporteure.

L'adoption de cet amendement a conduit à réécrire l'article 3 en s'inspirant de l'article 18 de la proposition de loi CHOC, pour permettre la souscription de prêts collectifs à adhésion simplifiée avec un mécanisme de garantie collective. Dans le droit actuel (article 26-12 de la loi du 10 juillet 1965), bien que l'emprunteur soit le syndicat des copropriétaires, la garantie ne couvre que la défaillance

(1) Proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction (n° 2356), dite « CHOC », adoptée par le Sénat le 20 janvier 2026.

individuelle d'un copropriétaire participant. Elle s'enclenche donc à la défaillance de tout copropriétaire, même si le syndicat des copropriétaires dans son ensemble est solvable. Ce décalage entre le bénéficiaire de l'emprunt et le seuil d'activation de la garantie rend l'emprunt plus risqué pour les financeurs et explique l'absence d'offres de prêts collectifs à adhésion simplifiée aujourd'hui.

La rédaction de l'article issue de l'amendement de la rapporteure conserve le régime de garantie existant, et laisse donc la possibilité de souscrire des prêts collectifs à garantie individuelle, mais ajoute la possibilité alternative de souscrire ces prêts avec une garantie collective.

En outre, la nouvelle rédaction de l'article 3 donne la possibilité, pour les seuls prêts collectifs à garantie collective, de garantir le prêt par un mécanisme d'assurance, alors que le prêt collectif à garantie individuelle sera obligatoirement garanti par un mécanisme de sûreté (par exemple un cautionnement solidaire).

*

* *

Article 4
Gage financier

Adopté par la commission sans modification

L'article 4 crée un gage formel visant à assurer la recevabilité financière de la proposition de loi au regard de l'article 40 de la Constitution.

*

* *

EXAMEN EN COMMISSION

La commission a examiné, au cours de sa réunion du 20 mai 2026, la proposition de loi pour la mobilisation de l'habitat existant en réponse à la crise du logement (n° 2674) (Mme Valérie Létard, rapporteure).

M. le président Stéphane Travert. La proposition de loi pour la mobilisation de l'habitat existant en réponse à la crise du logement comprend quatre articles, qui concernent non pas la politique du logement en général, mais des dispositifs ciblés pour faciliter la réalisation de certaines opérations notamment de travaux. Elle prévoit ainsi d'élargir, pour les logements anciens, les conditions d'éligibilité au statut du bailleur privé, autrement dit au dispositif « Jeanbrun » créé par la loi de finances pour 2026. Elle vise aussi à faciliter, à titre expérimental, le recours aux groupements momentanés d'entreprises, en rappelant le principe de l'absence de solidarité entre cotraitants, pour des contrats de moins de 100 000 euros. Enfin, elle permet de garantir les prêts collectifs à adhésion simplifiée créés par la loi « Habitat dégradé » en ayant recours à tout mécanisme de sûreté équivalent au cautionnement solidaire.

Je laisse à notre rapporteure le soin de revenir plus en détail sur ces dispositifs et sur leur effet attendu sur le secteur du logement, dont nous connaissons les difficultés économiques actuelles. Je rappelle d'ailleurs que nous avons prévu d'entendre prochainement M. Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment (FFB).

Notre commission est saisie de trente-neuf amendements. Un seul a été déclaré irrecevable au titre de l'article 40 de la Constitution, et vingt et un l'ont été au titre de son article 45, pour un lien insuffisant avec l'objet de la proposition de loi. Ces amendements concernaient notamment le dispositif Jeanbrun prévu pour les logements neufs – alors que l'article 1^{er} ne concerne que le dispositif Jeanbrun prévu pour les logements anciens –, la suppression de certaines règles de décence énergétique, la fin de l'interdiction de louer des logements qualifiés de passoires thermiques, ou encore la facilitation du vote de protections solaires extérieures en copropriété.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Nous traversons une crise du logement dont les effets se font sentir dans le quotidien de millions de concitoyens. Depuis la fin du dispositif Pinel en 2024, l'investissement locatif dans le neuf a chuté de 80 % par rapport à avant la crise sanitaire.

Le logement est le premier poste de dépenses des ménages – il représente près de 30 % de la consommation finale – et un nombre de plus en plus important de Français n'arrivent pas à se loger.

Les indicateurs et les chiffres sont autant de signaux d'alerte : une baisse de 32 % du nombre d'offres locatives depuis 2021, 2,76 millions de demandes de logements sociaux non satisfaites, 1,1 million de logements locatifs en F et G, ou encore 38,4 millions de logements existants qu'il nous faut mobiliser pour améliorer la capacité à produire du locatif dans le privé.

Face à la baisse de l'offre locative, à la vacance de nombreux logements et à la dégradation d'une partie du parc ancien, la proposition de loi, qui se veut équilibrée et consensuelle, fait le choix de mobiliser le parc déjà bâti qui offre un potentiel locatif important. Elle s'attaque à trois freins que j'ai identifiés lorsque j'étais ministre, grâce aux remontées des acteurs de terrain.

En premier lieu, le cadre fiscal, favorable à la location meublée, n'incite pas à investir dans la location nue, qui satisfait pourtant davantage la demande de logements de longue durée. À cet égard, le dispositif Jeanbrun pourrait être davantage utilisé comme levier pour inciter à la rénovation des passoires thermiques.

Ensuite, les petites entreprises ont peur de se lancer dans des groupements d'entreprises, qui sont pourtant nécessaires pour les chantiers de rénovation globale que MaPrimeRénov' privilégie désormais.

Enfin, les prêts collectifs pour financer les travaux en copropriété ne fonctionnent toujours pas, malgré la création par la loi « Habitat dégradé » d'un prêt collectif à adhésion simplifiée.

Les nombreux acteurs que nous avons auditionnés ont salué les progrès que comporte la proposition de loi. L'article 1^{er} vise à assouplir certaines conditions d'éligibilité du statut du bailleur privé, créé par la dernière loi de finances.

Le dispositif Jeanbrun est un système d'amortissement du bien avec des taux encadrés et un plafond d'amortissement annuel, sous condition de réaliser des travaux et de mettre le logement en location non meublée à des loyers modérés. Il est très restreint, puisque les maisons individuelles en sont exclues, y compris dans l'ancien. Si l'on comprend bien l'exclusion des maisons individuelles dans le neuf – il s'agit d'encourager l'habitation collective pour limiter l'artificialisation des sols –, les maisons déjà construites qui sont vacantes devraient être pleinement mobilisées. Par ailleurs, pour être éligible au dispositif, il faut faire des travaux qui représentent au moins 30 % de la valeur du bien et permettent d'atteindre l'étiquette énergétique A ou B. Autant le dire clairement, pour les logements anciens, c'est absolument inatteignable. Les passoires thermiques qui sont sorties du parc locatif ne pourront jamais atteindre le même niveau de performance que les logements neufs, du fait des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, mais aussi des travaux de copropriété qui sont parfois requis pour ces logements anciens.

La proposition de loi étend le dispositif Jeanbrun aux maisons individuelles existantes, supprime l'obligation d'une réhabilitation lourde et abaisse à 20 % de la valeur du bien le montant minimal des travaux devant être menés.

Par un amendement de rédaction globale, je proposerai de réintroduire une exigence de performance énergétique pour les travaux réalisés. L'objectif étant de remettre les passoires thermiques sur le marché, après de nombreux échanges avec le secteur, j'ai retenu la solution suivante : un saut de deux classes pour les passoires thermiques F et G, et d'une classe pour les logements ayant une étiquette E ou supérieure à E.

J'insiste sur un point : si la location nue ne se développe pas grâce au dispositif Jeanbrun, c'est la location meublée qui se développera dans le cadre du régime LMNP (location meublée non professionnelle). Contrairement au dispositif Jeanbrun, le LMNP ne comporte ni plafond d'amortissement, ni condition de travaux, ni condition de loyers modérés, ni condition de ressources du locataire. Bref, il n'y a aucune restriction. L'extension du Jeanbrun est en réalité une mesure sociale : elle encourage les bailleurs à se détourner du meublé et à mettre leurs biens en location de longue durée à des loyers abordables. Tous les amendements qui visent à restreindre le Jeanbrun risquent de pousser les investisseurs vers le LMNP. Est-ce bien l'objectif que nous recherchons ?

J'en viens à l'article 2. Les chantiers de rénovation globale nécessitent plusieurs corps d'état. Les petites entreprises doivent donc se coordonner, ce qui n'est pas toujours facile. Elles sont réticentes à se réunir au sein de groupements d'entreprises, parce qu'elles craignent qu'un régime de solidarité s'applique automatiquement, autrement dit qu'elles aient à s'acquitter de majorations de prime d'assurance et que leur responsabilité puisse être recherchée du fait de la défaillance des autres.

L'explosion de la part de MaPrimeRénov' dédiée aux rénovations d'ampleur va exacerber ce problème. Le cadre légal, qui ne pose pas le principe de solidarité, n'est pas toujours bien compris. Il faut donc le clarifier et rappeler que l'absence de solidarité entre cotraitants est la règle. Je ne propose pas d'amendement sur cet article, je fais confiance à la commission pour enrichir le débat.

L'article 3 cherche à assurer enfin le déploiement des prêts collectifs en copropriété pour financer des travaux importants, notamment de rénovation énergétique. La rénovation des copropriétés représente un marché de 7 millions de travaux environ, qui peinent à être réalisés du fait de la difficulté d'accès aux prêts. La loi « Habitat dégradé », qui a créé le prêt collectif à adhésion simplifiée, est un vrai progrès ; mais une fragilité demeure : le mécanisme de garantie n'est pas assez souple ni sécurisant pour les prêteurs. Ces prêts ne sont donc pas opérationnels, alors qu'ils sont très attendus.

L'article 3 permet de garantir les prêts collectifs par d'autres mécanismes de sûreté que la caution solidaire, qui est la seule garantie autorisée actuellement. Par un amendement inspiré de la proposition de loi du Sénat visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction, dite Choc, qui elle-même avait repris les conclusions d'une mission pilotée par Procivis et les acteurs bancaires, je proposerai de créer un nouveau régime de garantie dans lequel la garantie n'est pas

individuelle mais collective. Elle s'activera non pas à la défaillance de tout copropriétaire individuel, mais à celle du syndicat dans son ensemble. Cette mesure, réclamée par le secteur, fera du prêt « Habitat dégradé » un véritable prêt collectif, intéressant à la fois pour les copropriétaires et pour les prêteurs. La rédaction que je propose ne supprime pas pour autant le régime existant et laisse le choix entre garantie individuelle et collective.

Grâce à ces différentes mesures, j'espère que nous accompagnerons la relance des travaux et de l'investissement locatif dans l'ancien, car les deux vont ensemble : il faut lever les freins à la réalisation des travaux pour remettre les logements dégradés sur le marché locatif. Compte tenu de l'état du marché, il nous faut agir rapidement.

M. le président Stéphane Travert. Nous en venons aux interventions des orateurs des groupes.

M. Frédéric Falcon (RN). Depuis plusieurs années, le Rassemblement national dénonce les dérives du diagnostic de performance énergétique (DPE) et les conséquences catastrophiques de cette politique punitive sur le logement des Français. Alors qu'il devrait être un simple outil d'information, le DPE est devenu un instrument de sanctions administratives qui fragilise des millions de propriétaires et aggrave la crise du logement. Nous nous opposons farouchement à la conditionnalité de certains dispositifs fiscaux, comme le statut du bailleur privé, à l'atteinte d'objectifs de performance énergétique. Il est aujourd'hui impossible pour un propriétaire d'anticiper sérieusement la note DPE qu'il obtiendra après les travaux. Les règles changent sans cesse, les méthodes de calcul évoluent, et les écarts entre les diagnostiqueurs restent considérables. Les Français investissent des dizaines de milliers d'euros sans aucune garantie de sortir de la catégorie G, F ou E. Et surtout, la Cour des comptes a démontré l'inefficacité du système, car près de 60 % des logements restent classés E, F ou G après travaux. Voilà la réalité : on impose des rénovations extrêmement coûteuses sans garantie de résultat. Comment expliquer à un petit propriétaire, à un retraité, à une famille qui possède un logement ancien qu'elle doit engager 40 000 ou 50 000 euros de travaux sans même savoir si elle atteindra la note exigée pour continuer à louer ou pour bénéficier d'un avantage fiscal ?

Nous ne croyons pas davantage au statut du bailleur privé, non pas parce que nous nierions la nécessité de soutenir l'investissement locatif, mais parce que les Français sont totalement désorientés par les changements permanents de législation fiscale et immobilière – un jour on encourage, le lendemain on interdit ; un jour on promet la stabilité, le lendemain on change les règles ; un jour on supprime le LMNP, un autre on propose d'augmenter les prélèvements sociaux et le surlendemain, on augmente les frais de notaire. Tout cela n'est pas très sérieux.

La confiance des investisseurs ne se décrète pas dans une loi. Elle se construit dans la durée, par la stabilité, la lisibilité et le respect du droit de propriété, qui a été gravement attaqué par une décennie de macronisme. Aujourd'hui, cette

confiance est durablement brisée. Le résultat est connu : les propriétaires se retirent, les logements sortent du marché locatif. Nous avons prévenu, l'offre s'effondre et les loyers augmentent partout en France.

Le RN défend une autre vision : une rénovation énergétique incitative, pragmatique, fondée avant tout sur le confort réel et non sur des objectifs technocratiques inatteignables. Nous voulons accompagner les propriétaires, pas les sanctionner. Nous voulons remettre des logements sur le marché, pas organiser leur disparition administrative ni leur dévalorisation.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Le statut du bailleur privé, qui était très attendu, est le fruit des discussions sur le projet de loi de finances et de l'utilisation de l'article 49.3 qui a permis son adoption. Il nous appartient désormais non pas de le remettre en cause, mais de l'ajuster par un compromis réaliste.

J'ai bien entendu vos critiques, mais le DPE est l'outil qui permet de poser un cadre, une orientation et une trajectoire. Il peut certainement être amélioré et il le sera.

Notre objectif doit être d'élaborer un dispositif attractif pour le secteur et pour les investisseurs privés, car à ce stade, il n'a pas trouvé son public. La rédaction globale que je propose aligne les exigences en matière de DPE sur le calendrier énergétique. Il est logique que les bénéficiaires soient en règle vis-à-vis de ce calendrier. Même si le dispositif n'est pas complètement satisfaisant, le secteur considère qu'il va dans le bon sens.

Mme Annaïg Le Meur (EPR). Je n'énumérerai pas les chiffres de la crise du logement, nous les connaissons tous et nous en mesurons les conséquences dans nos circonscriptions. Ce qui nous est demandé, c'est d'y apporter des réponses concrètes. La proposition de loi a le mérite de reprendre plusieurs initiatives parlementaires qui avaient tracé le chemin, et de s'attaquer à des blocages précis dans des dispositifs récemment adoptés mais dont les effets restent toujours limités. C'est une approche sérieuse que mon groupe soutient.

Pour produire un vrai choc de l'offre, il faut agir sur plusieurs fronts simultanément. C'est exactement ce que fait ce texte. Sur le statut de bailleur privé, d'abord, lors du vote du budget, nous nous étions collectivement engagés à améliorer le dispositif pour l'ancien. C'est chose faite dans l'article 1^{er}, qui abaisse le seuil des travaux et rend éligibles les maisons individuelles dans l'ancien. Cette correction est indispensable pour viser les territoires ruraux et périurbains, d'une part, et pour remettre sur le marché des logements vacants ou dégradés, d'autre part.

La question des GME (groupement momentané d'entreprise) est sur la table depuis longtemps. Il nous faut lever les freins qui dissuadent les PME du bâtiment de se regrouper pour réaliser des chantiers de rénovation énergétique et qui, *in fine*, entravent la transition que nous appelons tous de nos vœux. Mon groupe est ouvert à la logique d'expérimentation. Cette approche pragmatique permettra d'évaluer les effets de la mesure et d'aller plus loin si nécessaire.

Enfin, s'agissant des prêts collectifs à adhésion simplifiée en copropriété, deux ans après leur création, aucune banque ne les a déployés. La rénovation énergétique des copropriétés représente pourtant un marché estimé, pour les prochaines années, à près de 7 milliards par an. L'article 3 apporte les corrections nécessaires en matière de garantie pour que le mécanisme serve enfin à quelque chose.

Ce texte, réaliste et pragmatique, contribue à la construction progressive d'une politique du logement mobilisant à la fois le parc privé et les copropriétés, les investisseurs et les artisans. Cet objectif est partagé par tous ici. Mon groupe apporte son plein soutien à la proposition de loi.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Je vous remercie d'avoir rappelé que la proposition de loi n'a d'autre ambition que d'essayer de forger les outils à même de nous aider à améliorer notre trajectoire ; elle n'a pas vocation à tout révolutionner. Ce sont les caractéristiques des initiatives parlementaires : rechercher l'efficacité, viser un champ restreint, corriger des erreurs.

L'exclusion du logement individuel ancien, sans motivation apparente, pénalisait fortement les territoires ruraux et périurbains. Il paraît donc utile de le réintégrer dans le dispositif.

Le dispositif Jeanbrun est le fruit des débats parlementaires, ainsi que des travaux de Michaël Cosson et d'un amendement présenté par Charles-Amédée de Courson. Ce travail collectif nécessite d'être ajusté après l'usage de l'article 49.3.

Mme Ersilia Soudais (LFI-NFP). Vous êtes d'une sincérité assez déconcertante, puisque dans l'exposé des motifs, vous indiquez que la proposition de loi ne prétend pas apporter une réponse miracle à la crise du logement. Et effectivement, ce sera loin d'être le cas tant elle est superficielle. Pourtant, la crise du logement est réelle : une personne sur six est concernée par le mal-logement.

Votre texte, sous couvert de s'attaquer à la crise du logement, ne fait que répondre à l'une de vos lubies de ministre, le statut du bailleur privé. Celui-ci a été adopté dans la loi de finances de 2026, mais vous voulez aller plus loin, en vous fondant sur une croyance avec laquelle on ne cesse de nous bassiner depuis des années, le « ruissellement » – cette idée selon laquelle on va donner plein d'argent à ceux qui en ont déjà, et que, peut-être, cela rejaillira sur des personnes plus précaires... mais votre texte va seulement renforcer une niche fiscale ! Le coût pour l'État sera rapidement élevé, mais pour quelle rentabilité ? Cela nous laisse assez dubitatifs.

Les conditions sont longues comme le bras quand il s'agit d'attribuer des aides sociales ; mais, ici, vous êtes prêts à attribuer une aide fiscale sans réelle contrepartie.

Pour répondre à la crise du logement, nous ne manquons pas d'idées. Près de 3 millions de personnes sont en attente d'un logement social, contre 2 millions

en 2017. Pour y remédier, il faudrait peut-être s'attaquer au non-respect de certaines lois. Je rappelle que deux communes sur trois ne respectent pas les obligations issues de la loi SRU. Il faut une volonté politique pour établir un plan en la matière.

S'agissant des logements vacants dont vous déplorez le trop grand nombre, peut-être faudrait-il les réquisitionner davantage. Nous avons proposé de doter les maires de ce pouvoir.

Il conviendrait également de réhabiliter le parc existant. Dans ce domaine, vous n'êtes malheureusement pas la mieux placée, puisque la ministre que vous étiez a modifié les modalités de calcul du DPE pour faire échapper au statut de passoire thermique un million de logements. La réhabilitation des logements existants n'est manifestement pas votre priorité. Vous préférez les mesures entourloupe. Pourtant, il est possible de réhabiliter de façon intelligente. À cet égard, nous avons déposé une proposition de loi visant à favoriser la filière bois-terre-paille.

Enfin, à l'inverse de votre texte, il faudrait lutter contre la spéculation immobilière en plafonnant les loyers et en facilitant l'accès à l'habitat réversible.

Mme Valérie Létard, rapporteure. On peut rejeter le dispositif Jeanbrun, mais comment encourager l'investissement dans du locatif abordable ? Contrairement au LMNP, dans lequel le loyer est libre, le dispositif Jeanbrun s'adresse à un public qui bénéficiera de loyers modérés et oblige les propriétaires à rénover les passoires thermiques pour bénéficier de l'avantage fiscal. On peut aussi continuer à encourager le LMNP ou laisser les bailleurs recourir au bail civil, très pratiqué – de façon illégale – parce qu'il est désormais le seul moyen de louer les passoires thermiques.

J'assume parfaitement la lubie que vous me reprochez. Je refuse de laisser les logements vacants et de ne pas aider une partie des ménages à accéder, à loyer modéré, au parc locatif privé, en plus du parc de logements sociaux. Lorsque j'étais ministre, j'ai été la première à me battre pour baisser la RLS (réduction de loyer de solidarité) afin de conforter les fonds propres des bailleurs sociaux et ainsi encourager la production de logements. Dans le budget pour 2026, tout le monde, à gauche comme à droite, s'est mobilisé pour diminuer la RLS de 400 millions, sans compter les fonds alloués aux collectivités territoriales pour accompagner cet effort.

Vous pouvez m'accuser de tout, mais certainement pas d'être le lobby de tous les investisseurs. Regardez ce que j'ai fait tout au long de ma carrière pour le logement social ! (*Applaudissements*)

M. Inaki Echaniz (SOC). La France traverse une profonde crise du logement qui touche 12 millions de nos concitoyens, parmi lesquels 4 millions sont mal logés. Plus d'une résidence principale sur dix est une passoire thermique. Face à ce constat alarmant, il est indispensable de rendre plus efficaces les mesures permettant la rénovation d'une partie du parc.

À rebours de ces préoccupations, la majorité présidentielle n'a cessé de sous-estimer la crise. Pire, elle a pris ces dernières années plusieurs mesures ayant affaibli les bailleurs sociaux et plus largement le pouvoir d'achat des Français.

À l'inverse, notre groupe a toujours plaidé pour une politique de construction et de rénovation des logements abordables. C'est dans cette optique que nous nous sommes impliqués dans la création du statut du bailleur privé lors du dernier projet de loi de finances. Nous y avons ajouté des conditions plus restrictives comme la réorientation du dispositif vers la location sociale et très sociale. Nous avons également imposé au Gouvernement un effort en faveur des bailleurs sociaux par le biais d'une baisse significative de la RLS.

Pour encourager l'investissement locatif en zone rurale ou périurbaine où l'offre locative limitée contraint certains ménages à vivre dans des biens moins onéreux mais dégradés, le premier article de la proposition de loi vise à assouplir le statut du bailleur privé en rendant éligibles les maisons individuelles dans l'ancien. Face au fort enjeu de rénovation en zone rurale où je suis élu, l'extension du dispositif semble bienvenue.

Toutefois, cet article vise également à abaisser de 30 % à 20 % du prix du bien la part que doivent représenter les travaux. J'entends votre argument, madame la rapporteure, sur l'inégalité territoriale qui résulte de la corrélation au prix du bien. Toutefois, le seuil de 20 % nous semble trop faible par rapport aux avantages fiscaux accordés.

Il convient de veiller à ce que le dispositif ne devienne pas un instrument de spéculation – je suis sûr que tel n'est pas votre objectif – au profit d'investisseurs peu soucieux de la qualité des travaux réalisés. À cet égard, la suppression de tout critère de rénovation paraît légèrement excessive. Nous proposons donc de maintenir une exigence minimale de travaux performants.

Le groupe Socialistes sera attentif aux éventuelles modifications apportées à ce texte au cours des discussions pour déterminer son vote en fin d'examen.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Monsieur Echaniz, vous faites partie des élus très impliqués dans les politiques du logement et vous avez largement participé au débat sur le statut du bailleur privé.

S'agissant du montant des travaux de rénovation, si je propose de l'abaisser de 30 % à 20 %, c'est que le seuil initial était trop exigeant pour rencontrer l'attente des investisseurs. Il faut les convaincre de l'intérêt d'un produit qui, pour obtenir un peu de rentabilité, les contraint à accepter de louer à loyer intermédiaire, social ou très social. On leur demande donc de faire des efforts, certes moins importants que ce que vous souhaiteriez.

Le réaménagement que je propose permet de renforcer l'attractivité de la location nue dans des territoires urbains où l'encadrement des loyers, qui vous tient à cœur, limite la capacité à rentabiliser l'investissement dans les travaux.

L'équation globale paraît juste et équilibrée : d'un côté, les locataires pourront bénéficier de loyers raisonnables ; de l'autre côté, un effort de rénovation est demandé, ce qui n'est pas le cas dans le LMNP que vous combattez d'ailleurs.

Mme Emeline Rey-Rinchet (DR). La France traverse une profonde crise du logement. Les mises en chantier sont à un niveau historiquement bas, l'offre locative se réduit, les coûts explosent et des millions de Français peinent à se loger dignement. Dans le même temps, les artisans, les PME du bâtiment et l'ensemble de la filière construction subissent un ralentissement brutal de l'activité.

Face à cette situation, le texte apporte des réponses pragmatiques. D'abord, l'extension du statut du bailleur privé aux maisons individuelles et l'abaissement du seuil de travaux dans l'ancien de 30 % à 20 % du prix d'acquisition constituent des mesures utiles. Elles permettront de remettre plus facilement sur le marché des logements vacants ou dégradés, notamment dans nos territoires ruraux.

Ensuite, l'expérimentation permettant d'exclure la solidarité entre cotraitants pour certains marchés privés est une avancée importante pour nos PME du bâtiment. Elle facilitera les groupements d'entreprises artisanales sur les chantiers de rénovation énergétique et donnera davantage de souplesse aux petites structures qui veulent travailler ensemble sans prendre des risques disproportionnés.

Enfin, la simplification des garanties applicables aux prêts collectifs en copropriété va dans le bon sens. Il est indispensable de sécuriser et de simplifier ces dispositifs pour accélérer les travaux dans les copropriétés.

Ce texte s'inscrit dans une dynamique plus large engagée depuis la nomination de Vincent Jeanbrun, qui s'est traduite par plusieurs mesures fortes, notamment en faveur du bailleur privé, dont le maintien de MaPrimeRénov'. Cette dynamique sera amplifiée dans le prochain projet de loi qui comportera un volet dédié à la construction de logements et au soutien de l'activité des entreprises artisanales du bâtiment. Notre groupe votera la proposition de loi.

Nous devons revoir les normes qui bloquent la construction de logements ou la disponibilité du parc. Le calendrier d'interdiction de location lié au DPE met sous tension une partie importante du parc privé. Des centaines de milliers de logements sortent du marché faute de capacités financières ou techniques pour réaliser les travaux dans les délais imposés. Nous devons accompagner la transition énergétique, mais sans aggraver la pénurie de logements. Aussi, nous devons lutter contre les effets du « zéro artificialisation nette » dans de nombreux territoires. Cette politique bloque les capacités de construction, limite le développement des communes et freine la production de logements.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Merci pour votre soutien et ce rappel exhaustif.

J'entends que vous souhaitez une ambition plus forte : c'est celle du projet de loi Relance Logement préparé par le ministre Vincent Jeanbrun dont l'examen

prochain, à l'Assemblée nationale et au Sénat, sera l'occasion d'un débat plus large, y compris sur le calendrier relatif au DPE. Je ne pouvais pas traiter tous ces sujets dans une proposition de loi, mais celle-ci s'insère dans un ensemble de mesures plus large.

Ces mesures doivent rester cohérentes pour à la fois maintenir les outils qui encouragent l'investissement et pour tenir nos exigences en matière énergétique. Nous n'y renonçons pas, mais il faut veiller à ce que le calendrier reste raisonnable et soutenable pour les investisseurs, afin d'éviter que trop de logements ne soient exclus du parc locatif et du champ du dispositif. Trouver cet équilibre est un travail de longue haleine à mener ensemble.

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). Nous avons travaillé ensemble à la définition du statut du bailleur privé pour le projet de loi de finances (PLF) pour 2026, et votre engagement en matière de logement n'est plus à démontrer. Cette proposition de loi le poursuit en se saisissant d'une question importante, celle de la création d'une offre locative de qualité, notamment d'un point de vue énergétique.

Le débat ne porte pas sur les finalités de cette proposition de loi – l'amélioration du parc de logement et des conditions de vie des locataires, souvent dégradées – mais sur la pertinence de l'outil. En effet, le dispositif Jeanbrun, adopté il y a quelques mois, n'est pas encore déployé. Le niveau d'exigence concernant la part de travaux nous pose aussi question, car le secteur du logement, s'il est indispensable, peut aussi devenir le moyen de se constituer un patrimoine important. Aussi faut-il toujours savoir à qui bénéficiera telle ou telle politique du logement, et vérifier qu'elle profitera bien à tous.

Nous avons déposé des amendements sur l'exigence de performance énergétique, qui sera pour nous un élément déterminant de notre vote sur le texte. La performance énergétique a en effet un impact majeur sur le réchauffement climatique comme sur la qualité de vie et la santé des locataires, quand ils souffrent du froid ou de la chaleur. Notre avis sur le texte dépendra donc de la suite des débats.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Merci pour votre intervention et vos mots mesurés à mon égard. Je comprends très bien votre position, qui repose sur une ambition forte en matière de transition énergétique. De mon côté, j'essaie de trouver un équilibre entre cette nécessité et ce qui permettra de mobiliser une part des investisseurs du parc privé – qui n'est pas le parc social – en faveur de locations nues de longue durée et à loyer abordable. Nous avons donc deux visions un peu différentes, mais sachez que la voie du pragmatisme que j'ai choisie pour obtenir des résultats a vocation à respecter la trajectoire énergétique.

Mme Louise Morel (Dem). Au nom du groupe Les Démocrates, je salue la qualité et le sérieux du travail de la rapporteure, dont la maîtrise des sujets concernant le logement est reconnue bien au-delà de nos bancs.

La crise du logement, nous la vivons concrètement dans nos circonscriptions : des familles attendent depuis des années de se voir attribuer un

logement social ; des étudiants sont sans solution de logement à la rentrée ; des actifs renoncent à une mobilité professionnelle faute de logement décent. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : le nombre d'offres locatives a baissé de 32 % depuis 2020 ; près de 3 millions de demandes de HLM restent sans réponse, et la construction neuve a reculé de 20 %. Parallèlement, plus de 1 million de logements classés F ou G restent sur le marché sans être rénovés. Le parc existant est donc à la fois le problème et la solution.

C'est précisément ce que votre proposition de loi a compris. Sa force tient au fait que celle-ci ne prétend pas résoudre la crise en quatre articles, mais qu'elle s'attaque à des blocages précis et documentés, sans charge budgétaire excessive en ces temps nécessaires de rigueur. Notre groupe défend et souscrit pleinement à cette méthode.

À ce stade, nous soutenons l'article 1^{er} qui prévoit l'abaissement du seuil de travaux à 20 % pour rendre le statut du bailleur privé opérationnel dans l'ancien. Nous pourrions toutefois réfléchir à considérer le résultat des travaux – un gain démontré de deux classes énergétiques, par exemple – plutôt qu'un seuil précis inscrit dans la loi. Nous sommes également favorables au fait de faciliter les regroupements d'artisans du bâtiment afin de réduire les coûts des chantiers de rénovation. Enfin, nous soutenons le fait de débloquent des prêts collectifs pour les copropriétés, afin que les banques qui refusaient de s'engager puissent le faire avec les garanties adaptées.

Nous aimerions toutefois connaître l'éventuel impact budgétaire des mesures que vous proposez. Enfin, compte tenu du nombre d'amendements déposés, nous serons très attentifs aux évolutions du texte d'ici à son examen en séance.

Je terminerai par deux questions. La première concerne les artisans du bâtiment. Comment, sans solidarité juridique, envisagez-vous concrètement de protéger le maître d'ouvrage en cas de défaillance d'un cotraitant ? La seconde porte sur l'extension du statut du bailleur privé aux maisons individuelles, qui doit réellement bénéficier aux territoires qui en ont besoin. Quel mécanisme de contrôle et d'évaluation prévoyez-vous ? Certaines bonnes volontés en matière de politique du logement comme MaPrimeRénov' ont parfois engendré des frustrations, des effets d'aubaine ou des dérives.

Mme Valérie Létard, rapporteure. La question déterminante dans notre positionnement, revenue à maintes reprises dans le débat, est celle des coûts. On a pu nous annoncer un coût de 7 milliards, de 4,7 milliards, parfois de 1,5 milliard – et ce n'est pas M. Mickaël Cosson, bien au fait de tout cela, qui me contredira ! Or, ce coût a été mal expliqué, puisque ces estimations sont celles du coût générationnel et non celles du coût annuel pour les finances publiques. De ce point de vue, on estime que la mesure coûtera 100 à 200 millions d'euros en 2026. Il faudra ensuite en déduire les recettes de droits de mutation à titre onéreux (DMTO) et de TVA, ce qui nous mènerait dès 2027 à des recettes à hauteur de 52 millions.

Voilà le résultat que nous obtenons en tenant compte des dépenses et des recettes. Le coût du statut du bailleur privé est donc loin de ce qui a été annoncé, puisqu'il génère aussi des recettes et que le coût générationnel est estimé sur des décennies. Je rappelle en outre que l'amortissement est réintégré dans le calcul de la plus-value au moment de la vente du bien.

Mme Marie-Agnès Poussier-Winsback (HOR). Nous l'avons répété ce matin, le logement est un enjeu essentiel. C'est le premier poste de dépense de la très grande majorité des Français, et il représente près d'un quart de leur revenu. Se loger n'est pas une dépense parmi d'autres ; au contraire, c'est celle qui conditionne toutes les autres, ce pour quoi elle nous concerne tous. Le groupe Horizon & indépendants est engagé de longue date sur le sujet, notamment par la voix de François Jolivet, cosignataire de cette proposition de loi.

Le constat est sans appel : moins de 65 000 logements neufs vendus à des particuliers en 2025, près de 24 600 expulsions locatives avec le concours de la force publique, 350 000 personnes sans domicile. Ces chiffres sont très préoccupants. Parallèlement, le parc existant est largement sous-mobilisé : il compte plus de 1,3 million de logements vacants depuis plus de deux ans, et 3,9 millions de passoires énergétiques. La construction neuve ne suffira pas ; il nous faut donc mobiliser l'immobilier dont nous disposons déjà.

C'est l'ambition de cette proposition de loi, que nous accueillons donc favorablement. Elle lève les blocages concrets qui rendent certains dispositifs inopérants. Trois leviers complémentaires sont ainsi mobilisés.

L'article 2 propose une solution pour lever un frein juridique majeur au regroupement des artisans du bâtiment. La filière est en effet composée à 97 % de TPE-PME (très petites entreprises, petites et moyennes entreprises) qui peinent à se constituer en groupement en raison des règles de responsabilité solidaire prévues par le droit commun. L'expérimentation que vous proposez, d'une durée de deux ans, est attendue par la Capeb (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment) et rend les regroupements possibles au sein de marchés privés plafonnés à 100 000 euros hors taxes. Elle est assortie d'un rapport d'évaluation et nous la soutenons pleinement.

L'article 3 corrige un effet opérationnel de la loi du 9 avril 2024 sur l'habitat dégradé. Aucune banque ne commercialise, hélas, les prêts collectifs à adhésion automatique censés favoriser la rénovation énergétique des copropriétés. En élargissant les garanties admissibles de ces prêts, cet article lève un frein à un marché évalué à 7 milliards d'euros par an. Nous le soutenons également sans réserve.

Enfin, l'extension du statut du bailleur privé prévue à l'article 1^{er} est un sujet à part entière qui appelle un examen approfondi. Le périmètre et les modalités de ce dispositif récent méritent d'être pleinement expertisés. Nous partageons néanmoins

votre volonté d'aboutir à un cadrage solide. Nous suivrons donc avec attention l'examen de l'article, et c'est à la lumière du texte final que nous l'apprécierons.

Pour toutes ces raisons, le groupe Horizons & indépendants votera en faveur de ce texte.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Merci pour votre soutien. L'examen des amendements, en commission comme en séance publique, nous permettra de poursuivre notre quête d'équilibre, et de l'enrichir si nécessaire, en essayant de nous forger une vision commune pour être efficaces.

M. Charles de Courson (LIOT). La crise du logement que traverse notre pays appelle des réponses concrètes et immédiatement opérationnelles. Sur nos différents bancs, nous partageons tous l'objectif de permettre à davantage de Français de se loger dignement. C'est à cette exigence que répond la proposition de loi que nous examinons aujourd'hui.

Fort de son expérience récente comme ministre du logement, notre collègue Valérie Létard a fait le choix d'une méthode claire : ne pas prétendre tout régler – ce texte n'est pas le Grand soir ! – mais proposer un texte resserré sur quelques-uns des blocages identifiés avec les acteurs du secteur et confirmés au cours des auditions. La force du texte est de s'appuyer sur le réel à travers les remontées continues des bailleurs, des artisans, des professionnels de l'immobilier, des banques et des copropriétés. Il part aussi d'un constat simple : la construction neuve ne suffira pas à résoudre la crise du logement. Nous devons donc mieux mobiliser le parc existant.

Le premier levier, présenté à l'article 1^{er}, consiste à rendre pleinement effectif le statut du bailleur privé que nous avons contribué à créer dans la loi de finances pour 2026. Le parc locatif privé loge près d'un quart des ménages, et rendre le statut du bailleur privé plus attractif, notamment pour la location nue de longue durée, agit directement sur l'offre disponible pour les Français.

Je rappelle d'ailleurs que les députés de toutes sensibilités, arguant que le projet de loi de finances ne contenait aucune mesure sur le logement et le parc locatif privé, avaient voté à très forte majorité en faveur de ce dispositif en première lecture du PLF, contre l'avis du Gouvernement, qui s'était ensuite rallié à nos positions en deuxième lecture. C'est assez rare !

Toutefois, ce dispositif demeure trop restrictif pour produire ses effets, notamment dans l'ancien. Lorsqu'il s'agit de logements déjà construits, l'exclusion des maisons individuelles se justifie mal, voire pas du tout, en particulier dans les territoires ruraux, mais aussi dans tous les territoires périurbains. En outre, les exigences actuelles de travaux sont trop lourdes et inadaptées aux possibilités réelles de rénovation du bâti ancien, alors que notre pays compte près de 3,9 millions de passoires énergétiques et près de 2 millions de logements vacants dans le parc privé.

Cette proposition de loi propose donc une adaptation raisonnable du dispositif : l'ouvrir aux maisons individuelles existantes ; assouplir le seuil de travaux imposé en réduisant leur part de 30 % à 20 % du prix de l'acquisition, sans renoncer à l'objectif de rénovation énergétique. C'est une approche de bon sens, pragmatique et qui privilégie l'efficacité réelle plutôt que l'affichage.

Le deuxième levier concerne les artisans du bâtiment. Les petites entreprises sont essentielles pour réussir la rénovation énergétique, mais elles se heurtent à des contraintes juridiques qui rendent les chantiers collectifs difficiles à organiser. En clarifiant le régime des groupements momentanés d'entreprises, le texte sécurise leur intervention. Cette proposition a d'ailleurs recueilli l'appui de la Capeb et, il me semble, celui de la FFB.

Enfin, le troisième levier porte sur les copropriétés. Les travaux y sont souvent difficilement votés, puis retardés faute de solutions de financement adaptées. Le prêt collectif à adhésion simplifiée créé par la loi du 9 avril 2024 sur l'habitat dégradé constitue un outil intéressant.

Ces trois mesures sont ciblées, applicables rapidement, et ont été travaillées avec les acteurs concernés. Nous soutenons cette méthode faite d'écoute des acteurs, d'évaluation, et de recherche de solutions transpartisanes. Nous sommes donc très heureux au groupe LIOT de défendre cette proposition de loi dans le cadre de notre journée réservée.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Je remercie mon collègue Charles de Courson d'avoir soutenu, tout au long de l'examen du projet de loi de finances, l'amendement que nous avons travaillé en commun sur le statut du bailleur privé. Son travail, comme celui de Mickaël Cosson, a nourri et préparé les débats qui ont ensuite mobilisé tous les groupes. Je m'arrête là, dans la mesure où il a rappelé nos intentions communes.

M. Stéphane Peu (GDR). Je connais votre engagement en matière de logement, en tant que parlementaire et en tant que ministre. Mon propos n'aura donc rien personnel.

Effectivement, cette proposition de loi n'est pas le Grand soir – Charles de Courson l'a dit ; nous nous en étions aperçus. Je serai rapide : l'article 2, qui concerne les artisans du bâtiment, et l'article 3, qui porte sur les capacités des copropriétés à souscrire des prêts, nous conviennent parfaitement et vont dans le bon sens. Concernant l'article 1^{er} et l'extension du dispositif Jeanbrun, il est effectivement nécessaire d'intervenir plus fortement pour les maisons individuelles, notamment en zones rurales.

Néanmoins, nous considérons plus globalement que nous faisons fausse route sur la réponse à apporter à la crise du logement. Toutes les politiques mises en œuvre depuis 2017 nous ont conduits à cette situation catastrophique : une crise économique – les prix sont au plus haut ; la production au plus bas – et une crise sociale – un pouvoir d'achat amputé par les prix de l'immobilier et un nombre de

demandeurs de logement social qui n'a jamais été aussi élevé. Il faut une politique de logement qui tourne le dos à tout ce qui a été fait depuis dix ans.

Il faut d'abord s'adresser prioritairement aux primo-accédants pour fluidifier le parc locatif, en prenant des mesures fortes sur la TVA et sur l'extension du prêt à taux zéro (PTZ) – ce qui n'a pour l'instant pas été fait. Il faut aussi, et surtout, une offre de logements en adéquation avec la demande sociale ! Je rappelle que, depuis 2017, le Gouvernement a doublé le nombre de smicards en France ; que près de 20 % des salariés sont payés au smic et que le salaire médian s'élève à 2 000 euros. À partir de là, aucun loyer prétendument abordable du dispositif Jeanbrun ne permet de loger dignement l'immense majorité des Français modestes de ce pays, sauf à leur demander un taux d'effort incompatible avec leurs revenus.

Nous faisons fausse route en favorisant les phénomènes de défiscalisation qui profitent à une minorité de Français, ne répondent pas à la crise du logement et évitent les questions les plus importantes. Il faut booster le logement social. Vous m'opposerez peut-être la baisse de la RLS, mais prendre 1,5 milliard aux bailleurs sociaux pendant près de dix ans pour ne leur restituer que 400 millions ne redonnera pas au logement social ses capacités de production.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Je partage certaines de vos idées. Ainsi, en tant que ministre, je me suis battue pour réintégrer le prêt à taux zéro qui était en train de disparaître, et je l'ai même élargi au neuf et à l'ancien en zone tendue. Dans le cadre de l'examen budgétaire, notre groupe a aussi défendu l'éligibilité au prêt à taux zéro dans les territoires d'outre-mer, mesure qui n'a, hélas, pas survécu au 49.3. Il n'y a pas d'éligibilité au PTZ en outre-mer puisque toutes les zones sont tendues, alors que cet outil mériterait d'être activé par dérogation pour des acquisitions de logements anciens. Ce serait une grande mesure pour l'outre-mer, et qui irait dans votre sens.

Toutefois, l'un n'empêche pas l'autre ! On peut se battre pour donner plus de moyens au logement social et proposer une proposition de loi dont l'objet n'est pas de régler toute la politique du logement. Dans ce cadre-là, le dispositif que nous examinons permet de renforcer la location nue et de favoriser des loyers qui, avec des suramortissements, s'adressent à des personnes en logement intermédiaire, social ou très social. C'est donc un produit d'investissement dans le privé, dirigé vers des publics à bas niveau de revenus.

M. le président Stéphane Travert. Nous en venons aux questions individuelles.

M. Mickaël Cosson (Dem). Je salue ce travail qui constitue une réponse concrète aux problèmes de terrain. Alors que le statut du bailleur privé est mis en œuvre depuis quelques mois, seules 3 % des opérations sont concernées par la réhabilitation. Il y a donc un trou dans la raquette.

Ce texte vise à répondre aux contraintes du terrain, et non pas à des réactions parfois totalement déconnectées de ces réalités. D'une part, la réhabilitation d'un

bien est aujourd'hui l'occasion de supprimer la vacance et de redonner de l'attractivité aux centres bourgs et aux centres-villes. D'autre part, intégrer la maison individuelle au statut du bailleur privé permet de tenir compte des réalités et des disparités territoriales, comme de remettre certains logements vacants sur le marché. Avec cet outil, nous avons l'intention d'accélérer la transition énergétique. Nous soutiendrons l'amendement de réécriture globale de l'article 1^{er} proposé par Mme Létard et l'ensemble de la proposition de loi.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Merci à Mickaël Cosson, qui a contribué aux travaux préparatoires sur le statut du bailleur privé. Ses remarques sont toujours importantes : il les a forgées auprès des acteurs d'un secteur dont il connaît les contours et la nécessaire évolution.

Article 1^{er} (article 31 du code général des impôts) : *Assouplissement des critères relatifs au « statut du bailleur privé » et extension de ce dispositif aux maisons individuelles*

Amendement CE54 de Mme Valérie Létard et sous-amendements identiques CE56 de M. Inaki Echaniz et CE58 de Mme Cyrielle Chatelain, sous-amendements CE63 et CE57 de M. Inaki Echaniz sous-amendements CE59, CE60, CE61 et CE62 de Mme Cyrielle Chatelain.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Voici donc l'amendement de réécriture globale de l'article 1^{er} que j'ai évoqué. Il tend à conserver le dispositif initialement prévu en ajoutant une condition énergétique pour y être éligible. Les travaux devront permettre un gain d'au moins deux classes énergétiques si le logement est classé F ou G, et d'une classe énergétique à partir de E. C'est la trajectoire que nous proposons à la suite de nos auditions, une juste mesure entre la rédaction initiale du dispositif Jeanbrun, bien trop exigeante, et la rédaction initiale de la PPL.

En outre, nous intégrons explicitement au dispositif les locaux transformés en logements – ce qui fait écho à la loi Daubié, puisque des bureaux transformés en logements pourraient en bénéficier.

M. Inaki Echaniz (SOC). Nous nous demandons s'il est bien nécessaire d'abaisser dès aujourd'hui le seuil de travaux à 20 % du prix d'acquisition dans l'ancien, alors que le dispositif vient juste d'être lancé. Ce dispositif étant une incitation financière, il nous semble nécessaire de le maintenir à 30 %, quitte à le modifier plus tard. Tel est l'objet de mon sous-amendement CE56.

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). Je soutiens le sous-amendement identique CE58 pour les mêmes raisons.

M. Inaki Echaniz (SOC). Il est nécessaire d'avoir un dispositif adapté. Celui-ci vient à peine d'être lancé et il faut en conserver certaines règles. Le sous-amendement CE63 tend à conserver des gains de classe énergétique significatifs pour que les rénovations soient performantes. Le sous-amendement CE57 est une

sorte de sous-amendement de repli pour imposer un gain d'au moins deux classes énergétiques pour les logements classés F ou G.

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). Le sous-amendement CE59 reflète notre ambition en matière de performance énergétique. Nous proposons que les rénovations éligibles conduisent au minimum à l'atteinte de la classe B ; lorsqu'un propriétaire est accompagné par des financements publics, il doit être dirigé vers le meilleur standard d'efficacité énergétique. Un propriétaire qui réalise des travaux ne s'engagera pas dans un nouveau chantier avant plusieurs années, voire plusieurs décennies. Par conséquent, tant pour le confort de vie des occupants que pour le respect de nos engagements climatiques, l'argent public doit permettre d'atteindre les meilleures classes énergétiques possibles.

Le sous-amendement CE60 vise à supprimer l'extension de ce dispositif fiscal aux bureaux transformés en logements. Si ces reconversions répondent incontestablement à un enjeu de sobriété foncière, la surabondance de bureaux résulte d'une politique volontariste des acteurs de l'immobilier et de la finance, qui ont choisi d'investir dans ce secteur en l'absence de besoins réels. Ce changement d'orientation s'apparente, au fond, à un pari perdu, dont les coûts doivent être assumés par ces acteurs eux-mêmes, et non par la puissance publique et les finances de l'État.

Quant au sous-amendement CE61, il tend à porter de neuf à douze ans la durée minimale de location conditionnant le bénéfice du dispositif fiscal. L'objectif est bien de garantir que les locataires de ces logements puissent s'y installer dans la durée.

Enfin, le sous-amendement CE62 vise à plafonner le bénéfice du dispositif à un maximum de deux logements par foyer fiscal, suivant la logique qui avait été adoptée lors du débat sur le projet de loi de finances. Il s'agit, là encore, de limiter les effets d'aubaine pour les multipropriétaires.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Par les sous-amendements CE56 et CE58, M. Echaniz et Mme Chatelain proposent de revenir au taux minimal de travaux fixé à 30 % du prix d'acquisition du bien, qui était celui retenu dans le projet de loi de finances issu du 49.3. Comme je l'ai expliqué, il me paraît préférable d'abaisser ce seuil à 20 %. Cette trajectoire correspond à l'équilibre que nous avons validé lors des débats budgétaires précédents ; elle garantit que le dispositif sera attractif et accessible pour les acteurs appelés à s'y impliquer. Avis défavorable.

Le sous-amendement CE63 tend à substituer au saut de classe proposé le critère de « rénovation énergétique performante ». Si cette notion a le mérite d'être déjà définie dans la loi – contrairement au critère de réhabilitation lourde ici envisagé – et de prendre en compte les contraintes du bâti ancien, elle s'avère particulièrement exigeante. En imposant systématiquement un saut d'au moins deux classes pour toutes les étiquettes, elle créerait une obligation inaccessible pour une grande partie des projets. C'est pourquoi j'émet également un avis défavorable.

Le sous-amendement CE57 vise à réserver le dispositif aux seuls logements classés F et G, excluant ainsi les logements de classe E ou supérieure. S'il est vrai que les passoires thermiques constituent une priorité, et qu'un saut de deux classes représente à nos yeux l'exigence maximale pour ne pas décourager les propriétaires en cours de route, pourquoi devrions-nous exclure les autres biens ? Il me paraît préférable d'accompagner le calendrier de la transition énergétique en permettant aux logements classés E ou D de bénéficier du dispositif dès lors qu'ils s'engagent dans une rénovation permettant un gain d'au moins une classe. C'est pourquoi, tout en comprenant l'intention de l'auteur de ce sous-amendement, j'en demande le retrait ; à défaut, avis défavorable.

Quant au sous-amendement CE59, il a pour objet de conditionner le bénéfice du dispositif à l'atteinte de la classe B après travaux. Une telle exigence reviendrait à calquer le dispositif sur le droit existant dont nous savons qu'il n'est pas opérationnel, puisque la classe B correspond généralement au niveau de performance d'un logement neuf. Imposer un tel seuil dans l'ancien rendrait le dispositif complètement inatteignable. Avis défavorable.

Le sous-amendement CE60 propose de supprimer la mention explicite des bureaux transformés en logements. Il nous semble pourtant utile de rappeler que ce dispositif a précisément pour but d'inclure les bureaux transformés en logements. Exclure ce type de locaux alors que nous venons d'adopter la proposition de loi dite Daubié – qui vise à faciliter la transformation des bureaux en logements – serait en totale contradiction avec la logique consistant à mobiliser les surfaces disponibles au bénéfice du parc locatif. Demande de retrait ou avis défavorable.

Le sous-amendement CE61 vise à porter de neuf à douze ans la durée minimale de location. Cette question a déjà fait l'objet d'un long débat, les différents amendements proposant des durées tantôt supérieures, tantôt inférieures. La durée de neuf ans constitue précisément le point d'équilibre qui avait été retenu lors des discussions sur le PLF. Je vous encourage donc à maintenir ce seuil et à ne pas rouvrir le débat, sous peine de voir fleurir des propositions de toutes durées. Il me semble qu'il s'agit d'un compromis raisonnable, d'ailleurs partagé par les acteurs du secteur. Avis défavorable.

Enfin, le sous-amendement CE62 vise à limiter à deux par foyer fiscal le nombre de logements pouvant bénéficier du dispositif Jeanbrun. Si l'on instaure un tel plafond, un investisseur souhaitant acquérir davantage de biens basculera simplement les investissements suivants en LMNP. Je ne pense pas que ce soit l'objectif recherché. Cet effet collatéral me conduit à émettre, à défaut de retrait, un avis défavorable.

M. Frédéric Falcon (RN). Nous sommes quelque peu contrariés par cet amendement de réécriture, car la version initiale de l'article 1^{er} nous convenait. Ce qui nous gêne, c'est qu'il entérine les obligations relatives au calendrier du DPE. Il faut prendre conscience de la réalité : nous sommes quasiment en récession, le chômage explose, l'inflation atteint des records – non seulement sur les matières

premières mais sur l'ensemble de l'économie –, le pouvoir d'achat s'effondre et les taux d'intérêt remontent. Malgré cela, nous continuons d'imposer des normes absolument délirantes, excessives et parfois inatteignables. À vous entendre, on a l'impression que nous sommes encore dans les années 1990 ou pendant les Trente Glorieuses, et que nous pouvons nous payer le luxe de nous imposer tout un tas de contraintes en exigeant des Français des travaux pharaoniques. La réalité, c'est qu'ils ne peuvent plus suivre. Même si le statut du bailleur privé est amélioré dans le sens que vous voulez, cela n'aura que peu d'effet ; la situation économique est telle que, face au calendrier du DPE, les Français ne pourront pas tenir financièrement.

M. Bastien Marchive (EPR). Je tiens à saluer la proposition de loi dans son ensemble, et plus particulièrement cet amendement de réécriture qui réintègre judicieusement nos ambitions environnementales. Non, monsieur Falcon, réussir la transition écologique n'est pas un luxe ; c'est un impératif de responsabilité pour les décideurs publics que nous sommes. Telle est notre conviction profonde.

Je soutiens tout particulièrement l'extension du dispositif aux maisons individuelles. Cela me semble absolument nécessaire : comme vous l'avez souligné, cela permet de réintégrer la périurbanité et la ruralité, mais aussi les villes moyennes. Ces dernières sont trop souvent oubliées par les dispositifs fiscaux existants, qui se concentrent davantage sur les grandes métropoles et les zones touristiques – où les besoins sont certes importants.

Enfin, s'agissant du rétablissement du seuil de 30 % et de la rénovation énergétique performante, je pense que nous partageons les mêmes objectifs. Cependant, dès lors qu'une rénovation permet de gagner deux classes énergétiques tout en ne coûtant que 20 % du prix d'acquisition du bien, je ne vois pas où est le problème : le double objectif est atteint, puisque le bien est rénové et retourne sur le marché locatif. Nous ne pouvons que nous en féliciter ; nous voterons donc contre ces sous-amendements.

Mme Ersilia Soudais (LFI-NFP). Je sens, madame la rapporteure, que je vous ai un peu vexée. Pourtant, notre objectif est simplement de vous mettre face à vos contradictions. Vous affirmez vouloir répondre à la crise du logement par le biais de la réhabilitation ; or votre première mesure consiste précisément à aller à l'encontre de cet objectif, en abaissant le taux de travaux requis de 30 à 20 % du prix d'acquisition. Vous justifiez cela par un besoin d'attractivité. Certes, une niche fiscale sans réelle contrepartie est forcément attractive ! À ce compte-là, nous pourrions aller encore plus loin et suivre le RN, qui suggère carrément de supprimer tout pourcentage minimum. L'État n'a pas vocation à jouer au père Noël avec les contribuables les plus favorisés. Le Rassemblement national prétend que les Français ne peuvent plus tenir, mais ceux qui sont visés ici, ce sont des investisseurs immobiliers et non les plus précaires : ce sont des personnes qui disposent de moyens financiers solides. Par ailleurs, il me paraît indispensable de renforcer une autre contrepartie, à savoir la durée minimale de location : il faut aller au-delà de neuf ans.

M. Mickaël Cosson (Dem). Je rappelle que le statut de bailleur privé, tel qu'il était envisagé au stade du dépôt de la proposition de loi, ne prévoyait pas d'encadrement des loyers, et qu'il était déjà demandé que le seuil de travaux ne dépasse pas 20 %. Ici, nous combinons un encadrement des loyers et un objectif ramené à 20 %. C'est un équilibre qu'il convient d'examiner de près. En effet, 20 % d'un bien évalué à 200 000 euros ne représentent pas la même somme que 20 % d'un bien de 100 000 euros ; selon le territoire où l'on se situe, les réalités varient fortement.

Fixer des paliers est une chose, encore faut-il construire les escaliers pour y parvenir. Cet amendement de réécriture offre précisément la possibilité d'entrer dans le concret en permettant aux propriétaires de se projeter dans des opérations de réhabilitation, plutôt que de maintenir des seuils inaccessibles que personne ne voudra atteindre. Le fait que seulement 3 % des projets immobiliers lancés depuis le début de l'année intègrent de la réhabilitation démontre que, si nous n'abaïssons pas nos exigences, des logements resteront vacants.

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). En ce qui concerne la transformation de bureaux en logements, les analyses que nous avons pu consulter, notamment dans un ouvrage récent traitant de ce sujet, montrent que la loi Daubié a surtout permis de rattraper des erreurs d'investissement commises par les acteurs financiers. Ces dispositifs ont entraîné la création de logements généralement chers et de haut standing, qui ne répondent pas à la nécessité de produire une offre accessible pour loger nos concitoyens.

Ensuite, ce qui est en jeu ici, c'est notre ambition environnementale. Nous parlons d'argent public, à un moment où le Premier ministre vient d'annoncer 6 milliards de coupes budgétaires. La question est donc de savoir à qui doivent bénéficier les sommes en question. C'est là que notre collègue du Rassemblement national omet un paramètre : si nos concitoyens n'en peuvent plus, ils ne supportent plus, surtout, que les aides bénéficient toujours aux mêmes. Dès lors, il faut déterminer dans quel but cet argent est attribué. L'objectif, ce doit être une amélioration claire de l'efficacité énergétique : c'est la contrepartie indispensable à l'obtention d'une aide financière de la part de l'État.

M. Inaki Echaniz (SOC). Alors que nous conditionnons de façon très restrictive les prestations sociales et les accompagnements destinés aux classes populaires, nous manifestons des pudeurs de gazelle lorsqu'il s'agit d'imposer des conditions à l'attribution d'argent public à des investisseurs. Pour ma part, je ne suis pas opposé à l'accompagnement de l'investissement, à condition d'y appliquer les mêmes exigences que pour les autres prestations.

Je voudrais aussi revenir sur l'hypocrisie du Rassemblement national – ici représenté par M. Falcon –, qui agit le DPE comme un chiffon rouge. Il y a quelques mois, en commission puis en séance, nous avons examiné un texte, présenté par Bastien Marchive et moi-même – la proposition de loi visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur

application en copropriété –, qui permettait précisément de répondre aux difficultés qu’il dénonce à cor et à cri. Pourtant, afin de pouvoir crier au scandale et en faire un instrument de campagne électorale, il n’a pas voté ce texte, empêchant son adoption. Si cette PPL avait été adoptée, le DPE ne poserait plus de difficultés aujourd’hui ; mais le RN préfère céder au populisme et à l’électorisme.

La commission rejette successivement les sous-amendements identiques CE56 et CE58 et les sous-amendements CE63, CE57, CE59, CE60, CE61 et CE62.

Elle adopte l’amendement CE54.

En conséquence, l’article 1^{er} est ainsi rédigé et tous les autres amendements portant sur l’article tombent.

Article 2 : *Expérimentation généralisant l’absence de solidarité des cotraitants dans le cadre de « groupements momentanés d’entreprises »*

Amendement CE4 de Mme Danielle Brulebois

Mme Danielle Brulebois (EPR). Cet amendement vise à lever les freins juridiques à la constitution de groupements momentanés d’entreprises (GME) dans le secteur du bâtiment pour les marchés privés de moins de 100 000 euros. Ces groupements constituent un outil particulièrement adapté aux entreprises artisanales pour répondre collectivement aux besoins des particuliers, notamment en matière de rénovation énergétique et d’adaptation des logements au vieillissement. En l’état actuel du droit, les entreprises hésitent à constituer des GME dès lors que le mandataire peut être exposé à un risque de solidarité en cas de défaillance d’un cotraitant. Cette situation constitue un frein au regroupement des artisans, alors même que chaque entreprise demeure déjà responsable de son propre lot dans les conditions prévues par les articles 1792 et suivants du code civil.

L’amendement a donc pour objet de consacrer une absence de solidarité juridique entre cotraitants dans les GME constitués pour des marchés privés de faible montant, tout en renforçant l’information du maître d’ouvrage sur les responsabilités respectives de chaque entreprise intervenante. Il a été élaboré avec la Capeb et il correspond à un amendement que j’avais déjà déposé dans le cadre du projet de loi de simplification de la vie économique, qui avait été adopté par l’Assemblée nationale et par le Sénat, mais qui n’avait pas été retenu en commission mixte paritaire (CMP).

Mme Valérie Létard, rapporteure. Cet amendement propose d’aller plus loin que la rédaction actuelle de l’article 2, en consacrant directement l’absence de solidarité financière des artisans au sein d’un groupement momentané d’entreprises, sans passer par une phase d’expérimentation. De plus, il supprime le filet de sécurité que je proposais de maintenir et qui permettait au maître d’ouvrage de s’opposer à cette absence de solidarité.

Pour être tout à fait exhaustive, je rappelle que l'évolution des critères d'éligibilité à MaPrimeRénov' impose désormais quasi systématiquement aux artisans n'exerçant qu'un seul corps d'état de se constituer en GME. Cela affecte lourdement le secteur artisanal, contraint de souscrire des surprimes d'assurance dans le cadre de ces groupements.

Il est vrai que je souhaitais initialement maintenir un garde-fou, mais cet amendement a le mérite d'aller au bout de la démarche. Bien que les positions soient partagées sur cette mesure, je rappelle que le Sénat a déjà émis par deux fois un avis favorable, dans des propositions de lois soutenues par deux sensibilités politiques différentes. Je m'en remets donc à la sagesse de la commission.

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

*En conséquence, l'article 2 est **ainsi rédigé** et les amendements CE3, CE2, CE26 et CE27 **tombent**.*

Article 3 (article 26-12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) : *Extension des mécanismes de garantie admissibles pour les prêts collectifs à adhésion simplifiée*

Amendement CE55 de Mme Valérie Létard

Mme Valérie Létard, rapporteure. Je ne vais pas vous détailler par le menu l'amendement CE55, qui s'avère particulièrement ardu et technique. L'article 3 est le fruit d'un travail juridique approfondi, mené pendant plusieurs mois par Procivis, le secteur bancaire et des parlementaires. L'objectif est de corriger la loi relative à l'habitat dégradé afin d'inciter le secteur bancaire à s'engager, grâce à un élargissement des garanties adossées aux prêts collectifs simplifiés.

Le déploiement de ces prêts répond à une forte attente, mais le dispositif est pour le moment bloqué car les banques considèrent que le champ des garanties actuelles est insuffisant pour leur permettre de s'impliquer. Face à la forte demande de rénovation dans les copropriétés, il s'agit de mobiliser le secteur bancaire bien plus qu'il ne l'est actuellement. Si d'autres freins existent certainement, celui-ci est explicitement mis en avant par les banques et il convient de le lever. Cet amendement a ainsi été élaboré en concertation avec les professionnels du secteur.

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

*En conséquence, l'article 3 est **ainsi rédigé** et les amendements CE41 et CE53 **tombent**.*

Article 4 : Gage financier

*La commission **adopte** l'article 4 **non modifié**.*

*Elle **adopte** l'ensemble de la proposition de loi **modifiée**.*

*

* *

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

(par ordre chronologique)

Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB)*

Mme Corine Postel, vice-présidente

Mme Ingrid Bigot-Falcon, responsable de projet, direction économique

M. Alexandre Cobret, chargé de mission, affaires publiques

Fédération française du bâtiment (FFB)*

M. Frédéric Carre, vice-Président

M. Loïc Chapeaux, directeur des affaires économique

M. Benoît Vanstavel, directeur des relations institutionnelles

Procvivis*

M. Guillaume Macher, directeur général

M. Yannick Borde, président

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)

Mme Marie-Laure Van qui, sous-directrice

M. Olivier Marfaing, adjoint au sous-directeur

Fédération bancaire française (FBF)*

M. Alexis de Coster, responsable métiers copropriété, gestion locative, location chez CA-SIM

Mme Lilia Guetat, chargée de mission affaires publiques au Crédit Agricole

Mme Emma Gentil, chargée de relations institutionnelles à la FBF

Mme Angélique Piednoir, responsable « Marketing Financements » au Crédit Agricole

Table ronde :

– Union des syndicats de l'immobilier (UNIS)*

M. Danielle Dubrac, présidente

M. Géraud Delvolvé, délégué général

M. David Chouraqui, membre du bureau de l'UNIS et président de Plurience

– Syndicat national des professionnels immobiliers (SNPI)*

M. Cyril Capliez, administrateur

– Plurience*

David Chouraqui, président

M. Pierre Hautus, délégué général

– FNAIM*

M. Loïc Cantin, président

Mme Joëlle Goepfert, directrice de cabinet

CONTRIBUTIONS ÉCRITES

- **Conseil national de l'ordre des architectes***
- **Conseil supérieur du notariat***

** Ces représentants d'intérêts ont procédé à leur inscription sur le répertoire des représentants d'intérêts de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP), qui vise à fournir une information aux citoyens sur les relations entre les représentants d'intérêts et les responsables publics lorsque sont prises des décisions publiques.*