



N° 1870

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 30 septembre 2025.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à accélérer la transition énergétique des bâtis dégradés, en permettant leur accession et leur rénovation, tout en renforçant le pouvoir des collectivités locales,*

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par  
M. Stéphane VIRY,  
député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La France s'est engagée à atteindre la neutralité carbone.

Dans ce contexte, la rénovation énergétique du parc immobilier apparaît comme l'un des leviers les plus puissants et urgents pour atteindre nos objectifs climatiques.

Le parc résidentiel français compte environ 30,6 millions de résidences principales, dont près de 4,2 millions sont classés F ou G (aussi appelées « passoires thermiques »). Cette situation a des conséquences multiples, à la fois énergétiques, sociales, économiques, mais aussi sanitaires.

Malgré la mise en place de dispositifs tels que MaPrimeRénov', le prêt à taux zéro (PTZ), l'eco-prêt à taux zéro (ECO-PTZ) ou encore les aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), les résultats demeurent en deçà des besoins.

Les frais élevés dits de notaire et l'obtention d'un prêt immobilier peuvent également constituer des freins majeurs à l'accession à la propriété et aux travaux de rénovation. Pour preuve, ces frais représentent 8,5 % du prix du bien, contre seulement 2 à 3 % dans le neuf, pouvant décourager les ménages modestes et les jeunes accédants.

La présente proposition de loi entend répondre à ces enjeux par plusieurs leviers complémentaires, tout en améliorant concrètement la vie quotidienne de millions de nos concitoyens.

L'**article 1<sup>er</sup>** prévoit de s'aligner sur l'abattement, déjà existant pour les accédants d'un immeuble neuf, permettant une réduction significative des « frais de notaire ». En effet, ces derniers, outre les émoluments du notaire et les débours, comprennent des droits et taxes. Au total, lors de l'acquisition d'un bien ancien, les frais de notaire représentent 7 à 8,5 % du prix du bien acheté. Aussi, l'adoption de ce présent article permettrait de faire réduire considérablement ces frais, pour les accédants qui réaliseraient des travaux de rénovation énergétique du bien immobilier acquis. Cette proposition s'aligne sur les conditions actuelles du prêt à taux zéro (PTZ), dans sa partie consacrée à l'achat d'un logement ancien, avec travaux ; permettant de cumuler le dispositif actuel avec celui créé.

**L’article 2** élargit et renforce la déduction fiscale en ciblant la performance énergétique, tout en assurant aux futurs locataires un logement décent et un loyer abordable. Cette disposition permettrait d’améliorer les régimes actuels, souvent jugés restrictifs et peu incitatifs. Pour mobiliser les investisseurs privés dans la lutte contre les passoires thermiques et la revitalisation des centres dégradés, il convient d’élargir et renforcer ces dispositifs. Cela permettra ainsi de concilier transition écologique et justice sociale.

**L’article 3** prévoit de sécuriser les prêts immobiliers. En effet, les organismes bancaires et de crédit ont recours à des organismes de cautionnement ou bien à un cautionnement réel, l’hypothèque, afin de sécuriser le prêt immobilier. Toutefois, nous connaissons le caractère parfois restrictif des organismes de cautionnement. Aussi pourquoi l’État dans sa vision gaullienne, ne permettrait-il pas de mettre en place un dispositif public de garantie des prêts ? Cet article prévoit donc de créer un fonds public de garantie des prêts.

**L’article 4** prévoit de renforcer le droit de préemption urbain qui, à ce jour, n’est pas mobilisable pour des motifs énergétiques. Aussi, il serait pertinent de créer un motif spécifique de préemption lié à la rénovation énergétique.

**L’article 5** repose quant à lui sur le financement du bâti dégradé, qui demeure encore aujourd’hui un principal frein. Un fonds dédié permettrait de centraliser les ressources et de cibler les passoires thermiques vacantes. Ce fonds pourrait être alimenté par une taxe dissuasive sur les logements laissés vacants sans projet de rénovation, complétée par des crédits budgétaires et européens.

**L’article 6** permettrait de créer un partenariat public-privé qui associerait les établissements de crédits, les établissements d’assurances et de garanties, et les entreprises de rénovation (tiers-financement), sous la responsabilité des collectivités territoriales compétentes. Cette création originelle permettrait de créer un cadre juridique novateur pour favoriser des coopérations.

**L’article 7** permet quant à lui d’assurer la recevabilité financière de la proposition de loi.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

- ① L'article 1594-0 G du code général des impôts est complété par un *l* ainsi rédigé :
- ② « 1. Les acquisitions d'immeubles, à titre particulier et ayant pour vocation d'en être une résidence principale, réalisées par une personne physique ou morale, effectuant des travaux de rénovation énergétique ,d'un montant égal à celui fixé au III de l'article D. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation. »

### Article 2

- ① Après l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, il est inséré un article 199 *tricies A* ainsi rédigé :
- ② « *Art. 199 tricies A.* – Les contribuables qui acquièrent un logement ancien situé dans une zone définie par décret, et qui s'engagent à réaliser des travaux de rénovation énergétique représentant au moins 25 % du coût total de l'opération, bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu. Cette réduction est conditionnée à la mise en location du logement rénové, à usage de résidence principale, à un loyer plafonné fixé par décret. »

### Article 3

- ① Avant le dernier alinéa de l'article L. 313-42 du code monétaire et financier, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « – ou par un fonds public de garantie des prêts immobiliers, créé, et définit par un décret en Conseil d'État, notamment pour couvrir les risques liés à la rénovation du bâti dégradé. »

### Article 4

- ① L'article L. 211-1 du code de l'urbanisme est complété par alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le droit de préemption peut également être exercé afin de permettre la rénovation énergétique d'immeubles ou de logements caractérisés par

une performance énergétique insuffisante ou déclarés vacants depuis plus de deux ans. »

## **Article 5**

- ① Le titre préliminaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'énergie est complété par un article L. 100-6 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 100-6.* – Il est créé un Fonds national pour la transition énergétique du bâti dégradé, destiné à financer la rénovation énergétique des logements anciens à forte consommation, définit par un décret en Conseil d'État. Ce fonds est alimenté notamment par une taxe annuelle sur les logements classés F ou G, laissés vacants depuis plus de deux ans sans projet de rénovation déclaré auprès de l'administration fiscale. »

## **Article 6**

- ① Après l'article L. 381-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 381-1-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 381-1-1.* – L'État, les collectivités territoriales, les établissements financiers, les organismes assureurs et les entreprises du bâtiment peuvent conclure des partenariats public-privé pour favoriser la rénovation énergétique des logements anciens. Ces partenariats peuvent inclure le tiers-financement, la mutualisation des garanties, et la prise en charge partielle des coûts par les économies d'énergie réalisées. Un décret précise les modalités d'application du présent article. »

## **Article 7**

- ① I. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ② II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ③ III. – La charge pour l'État et les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à

l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

- ④ IV. – La charge pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.