

N° 1592

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 18 juin 2025.

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES SUR LA PROPOSITION DE LOI
visant à relancer le secteur du logement (n° 1411)

PAR M. GÉRAULT VERNY

Député

Voir le numéro : **1411**.

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	5
COMMENTAIRE DES ARTICLES.....	7
<i>Article 1^{er}</i> (article 150 VC du code général des impôts) : Accélération des abattements s'appliquant aux plus-values immobilières au titre de l'impôt sur le revenu	7
<i>Article 2</i> (article L. 136-7 du code de la sécurité sociale) : Accélération des abattements s'appliquant à l'assiette taxable de la plus-value immobilière au titre des prélèvements sociaux.....	10
<i>Article 3</i> (article L. 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) : Suppression du calendrier légal fixant un niveau de performance énergétique minimal pour les logements loués...	12
<i>Article 4</i> : Gage financier	18
<i>Article 5</i> : Entrée en vigueur de la loi	19
EXAMEN EN COMMISSION	21

INTRODUCTION

La crise du logement s'installe tous les jours un peu plus en France : près de 263 000 logements ont été mis en chantier en 2024, un triste « record » ; ce plancher n'a jamais été atteint depuis le début, en 1980, des séries statistiques publiques du service des données et études statistiques (SDES) du ministère de l'aménagement du territoire et de la transition écologique⁽¹⁾. Le nombre de transactions immobilières de logements s'est lui aussi effondré, en passant de plus de 1,2 million de transactions en 2022 à environ 750 000 transactions en 2024.

Au-delà d'une filière en souffrance, de trop nombreux Français n'arrivent plus à se loger. Alors qu'il faudrait augmenter l'offre et libéraliser le marché, la politique du logement est corsetée par une fiscalité excessive et une réglementation obèse.

La part des prélèvements obligatoires atteint en France 45,6 % du PIB en 2023 (chiffre Eurostat), soit un record dans l'Union européenne. Le logement contribue largement à ce niveau « exceptionnel », puisque les prélèvements relatifs au logement sont estimés à 96,7 milliards d'euros en 2023⁽²⁾ soit l'un des niveaux les plus élevés d'Europe. Le génie fiscal français a développé toute sa panoplie : TVA sur l'investissement et la construction de logements, droits de mutation à titre onéreux, taxe d'habitation sur les résidences secondaires, taxe sur les logements vacants, taxe foncière, impôt sur la fortune immobilière (IFI), etc. Comme toujours, ce niveau beaucoup trop élevé est insuffisamment compensé par des dépenses fiscales certes nombreuses mais peu lisibles⁽³⁾.

La taxation de la plus-value participe de ce système absurde : soi-disant fondée sur l'objectif de lutte contre la spéculation, elle est complexe (niveaux d'abattements distincts selon qu'il s'agisse de prélèvements sociaux ou pour l'impôt sur le revenu) **et participe au phénomène de rétention de l'offre** : un propriétaire aura tout intérêt à retarder la cession d'un bien immobilier qu'il n'occupe pas à titre de résidence principale pour être moins taxé sur la plus-value, alors que cette cession permettrait de libérer son bien et de mieux l'utiliser. **Par ailleurs, aucune étude n'a jamais prouvé qu'un rythme d'abattements plus rapide s'appliquant aux plus-values immobilières conduirait à une hausse de la spéculation et des prix de l'immobilier.**

Les articles 1^{er} et 2 de la proposition de loi visent ainsi à accélérer le rythme de ces abattements pour atteindre une exonération totale de prélèvements obligatoires dès dix ans : une telle mesure permettrait d'augmenter rapidement l'offre de logements et ainsi de faire baisser les prix.

(1) Le point le plus bas avait été atteint en 1992, avec près de 275 000 logements dont la construction avait commencé

(2) Voir *Compte du logement*.

(3) Voir par exemple le rapport d'information n° 1536 de MM. Charles de Courson et Daniel Labaronne, au nom de la commission des finances, sur les dépenses budgétaires et fiscales en faveur du logement et de l'accession à la propriété (juillet 2023).

Si le manque à gagner pour l'État est certain – l'objectif de cette proposition de loi est aussi de baisser le niveau général de prélèvements obligatoires en France – les départements, dont les finances sont exsangues, pourrait à l'inverse profiter d'un rebond du nombre de transactions conduisant à une hausse des droits de mutation à titre onéreux (DMTO).

L'article 3 met fin à l'interdiction de louer les logements classés « G » et bientôt les logements classés « F ». Il supprime le calendrier légal de décence énergétique, sans remettre en cause ni l'existence d'un critère réglementaire de performance énergétique, ni le gel des loyers pour ceux classés « F » ou « G » (les « passoires thermiques »). L'objectif est de mettre fin à des normes énergétiques excessivement rigides dont l'efficacité environnementale est contestable et qui ont d'abord pour effet de faire sortir des millions de logements du parc locatif.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

(article 150 VC du code général des impôts)

Accélération des abattements s'appliquant aux plus-values immobilières au titre de l'impôt sur le revenu

Article rejeté par la commission

Cet article prévoit une exonération de l'imposition à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières au bout de dix ans (contre vingt-deux ans aujourd'hui), en appliquant un abattement de 20 % pour chaque année de détention à partir de la sixième année (contre un abattement de 6 % pour chaque année de détention de la sixième à la vingt-et-unième année et un abattement de 4 % pour la vingt-deuxième année dans le droit existant).

I. L'ÉTAT DU DROIT : DES RÈGLES D'IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE QUI ENCOURAGENT LA RÉTENTION

A. L'ASSIETTE DE LA PLUS-VALUE TAXABLE

La plus-value immobilière imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition du bien ou des droits immobiliers (fonction des parts de sociétés à prépondérance immobilière) par le cédant.

Le prix de cession du bien est diminué des **frais de cession** effectivement supportés par le cédant (commission de vente, frais de mainlevée d'hypothèque, frais des diagnostics immobiliers obligatoires). **Plusieurs dépenses sont ajoutées au prix d'acquisition pour tenir compte du coût d'acquisition et de détention du bien** (notamment les frais afférents à l'acquisition comme les droits d'enregistrement, mais aussi les dépenses de travaux qui n'ont pas été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu). Depuis la loi de finances initiale pour 2004, le prix d'acquisition ne peut plus être réévalué en appliquant un coefficient correspondant à la variation de l'indice annuel des prix à la consommation entre l'année d'acquisition et l'année de vente du bien.

B. LES ABATTEMENTS

La loi n° 76-660 du 19 juillet 1976 portant imposition des plus-values et création d'une taxe forfaitaire sur les métaux précieux, les bijoux les objets d'art, de collection et d'antiquité a instauré un mécanisme d'abattement pour durée de

détention, afin de taxer plus fortement les plus-values immobilières de court terme considérées comme spéculatives. Ainsi, les plus-values immobilières réalisées plus de dix ans après l'acquisition d'un bien faisaient l'objet d'un abattement de 5 % (ou de 3,33 % dans le cas des terrains à bâtir) par année de possession au-delà de la dixième année (exonération au bout de la vingtième année de détention pour les immeubles et de la trentième année pour les terrains à bâtir).

Les taux d'abattement s'appliquant à la plus-value au titre de l'impôt sur le revenu (IR) ont été modifiés à plusieurs reprises (loi de finances pour 1983, loi de finances pour 1991, loi de finances pour 1993).

La loi de finances pour 2004 accélère de façon significative la cadence des abattements en prévoyant qu'un abattement annuel de 10 % s'applique à partir de la cinquième année de détention, **les plus-values immobilières étant par conséquent exonérées au bout de quinze années de détention.**

Mais la **deuxième loi de finances rectificative pour 2011⁽¹⁾** a **considérablement ralenti le rythme d'abattement** : 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, 4 % au-delà de la dix-septième, 8 % au-delà de la vingt-quatrième, soit une exonération acquise au bout de trente années de détention. Le gain pour l'État, issu de la baisse de la dépense fiscale, était alors estimé à près de 2 milliards d'euros par le ministère de l'économie et des finances.

La loi de finances initiale pour 2014 a de nouveau accéléré le rythme d'abattement, mais dans une moindre mesure et sans revenir au niveau d'abattement prévu entre 2004 et 2011 :

- abattement annuel de 6 % à compter de la cinquième année de détention et jusqu'à la vingt-et-unième année de détention ;
- abattement annuel de 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.

La plus-value est totalement exonérée d'IR après vingt-deux années de possession. Ce niveau d'abattement n'a plus été modifié depuis 2014.

Une exonération totale sur la plus-value quel que soit le moment de la cession est cependant prévue dans plusieurs cas : **en cas de vente de la résidence principale**, mais aussi pour les cessions réalisées par certaines personnes âgées ou en situation de handicap, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique sous condition de remplacement de l'indemnité pour l'acquisition d'un nouveau bien immobilier, en cas de cession du bien par les non-résidents ressortissants d'un État membre de l'Union européenne ayant résidé en France au moins deux ans, ou encore en cas de première cession d'un logement permettant au cédant d'acquérir sa résidence principale.

(1) Loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011.

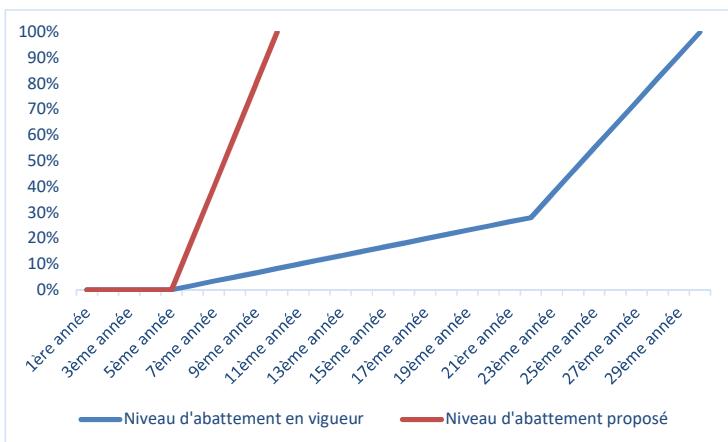
C. LE TAUX D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES

La loi de finances initiale pour 2004 a substitué à une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu, atténuée par un système de quotient, une imposition à un taux forfaitaire libératoire de ce même impôt. Ce taux, initialement fixé à 16 % en 2004, a été porté à 19 % par la loi de finances pour 2011.

II. LE DROIT PROPOSÉ : UNE EXONÉRATION TOTALE D'IMPOSITION À L'IMPÔT SUR LE REVENU DE LA PLUS-VALUE APRÈS DIX ANNÉES DE DÉTENTION.

L'article 1^{er} de la proposition de loi propose une accélération rapide du rythme d'abattement en fonction de la durée de détention : un abattement de 20 % chaque année s'appliquerait à partir de la sixième année de détention, ce qui conduirait à exonérer totalement le bien immobilier de toute plus-value à partir de la dixième année de détention.

TAUX D'ABATTEMENT S'APPLIQUANT AUX PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES IMPOSÉES À L'IMPÔT SUR LE REVENU EN FONCTION DU NOMBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION



Source : Commission des affaires économiques.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a rejeté l'article 1^{er}.

*
* * *

Article 2

(article L. 136-7 du code de la sécurité sociale)

Accélération des abattements s'appliquant à l'assiette taxable de la plus-value immobilière au titre des prélèvements sociaux

Article supprimé par la commission

Cet article prévoit une exonération de prélèvements sociaux s'appliquant aux plus-values immobilières au bout de dix ans (contre 30 ans aujourd’hui), en alignant le régime d’abattement pour les prélèvements sociaux sur celui prévu pour l’impôt sur le revenu. Il résulte de l’application combinée de l’article 1^{er} et de l’article 2 que l’abattement annuel sera de 20 % de la sixième année à la dixième année de détention, au lieu d’un abattement annuel de 1,65 % pour chaque année de détention de la sixième à la vingt-et-unième année, de 1,60 % pour la vingt-deuxième année puis de 9 % de la vingt-deuxième à la trentième année de détention.

I. UN NIVEAU D'ABATTEMENT POUR LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX QUI DIFFÈRE DE CELUI PRÉVU POUR L'IMPÔT SUR LE REVENU

A. DEPUIS 2014, LE RYTHME DES ABATTEMENTS S'APPLIQUANT À LA PLUS-VALUE AU TITRE DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX DIVERGE DE CELUI DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

Avant 2014, l’abattement pour durée de détention minorant l’assiette imposable à l’impôt sur le revenu s’appliquait également au titre des prélèvements sociaux, à raison de 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, de 4 % au-delà de la dix-septième et de 8 % au-delà de la vingt-quatrième, soit une exonération totale acquise au bout de trente années de détention.

La loi de finances initiales pour 2014 rend le régime fiscal complexe et illisible, en appliquant un régime d’abattement bien plus défavorable pour les prélèvements sociaux que celui qui s’applique dorénavant à l’impôt sur le revenu. À partir de 2014, le niveau d’abattement pour les prélèvements sociaux est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

B. UN NIVEAU D'IMPOSITION GLOBAL QUI N'A CESSÉ D'AUGMENTER DEPUIS 20 ANS

Le taux d’imposition global, c’est-à-dire le cumul entre impôt sur le revenu et prélèvements sociaux, n’a cessé d’augmenter depuis plus de vingt ans.

– En 2004, le taux d'imposition légal s'appliquant aux plus-values était de 26 % : 16 % d'imposition forfaitaire au titre de l'impôt sur le revenu et 10 % d'imposition au titre des prélèvements sociaux (dont 7,5 % pour la contribution sociale généralisée [CSG] et 0,5 % pour la contribution au remboursement de la dette sociale [CRDS]) ;

– À la fin de l'année 2011, le niveau global d'imposition était de 32,5 %, dont 13,5 % de prélèvements sociaux et 19 % pour l'impôt sur le revenu.

En outre, l'article 70 de la troisième loi de finances rectificative pour 2012 instaure une nouvelle taxe sur les plus-values de cessions immobilières dont le montant est supérieur à 50 000 euros, le niveau de la taxe variant selon le montant de la plus-value ;

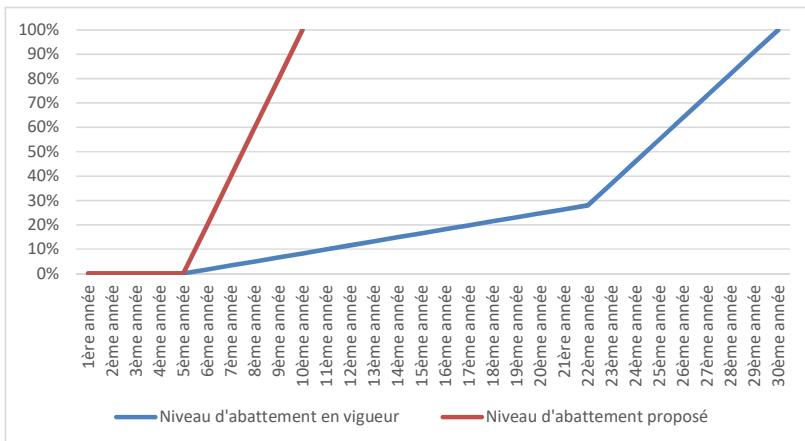
– Le taux d'imposition à l'IR n'a plus été modifié depuis 2011, mais le taux de prélèvements sociaux a été relevé pour atteindre aujourd'hui 17,2 %, soit un niveau d'imposition total de 36,2 %.

Le montant des recettes issues de l'impôt sur le revenu, des prélèvements sociaux et des taxes sur les plus-values immobilières atteint 2,2 milliards d'euros en 2023.

II. LE DROIT PROPOSÉ : UNE EXONÉRATION TOTALE DE PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX SUR LA PLUS-VALUE APRÈS 10 ANNÉES DE DÉTENTION DU BIEN IMMOBILIER, COMME POUR L'IMPÔT SUR LE REVENU

L'article 2 de la proposition de loi aligne le régime d'abattements au titre des prélèvements sociaux sur celui qui s'applique à l'impôt sur le revenu, celui-ci ayant été accéléré par son article 1^{er}. Il accélère donc, d'autant plus, le rythme d'abattement qui s'applique aux prélèvements sociaux : un abattement de 20 % chaque année s'appliquerait à partir de la sixième année de détention, ce qui conduirait à exonérer totalement le bien immobilier de toute plus-value à partir de la dixième année de détention.

TAUX D'ABATTEMENT S'APPLIQUANT AUX PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES ASSUJETTIES AUX PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX EN FONCTION DU NOMBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION



Source : Commission des affaires économiques.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a supprimé l'article 2, en adoptant les amendements CE4 de M. Inaki Echaniz, CE13 de M. Boris Tavernier et CE15 de Mme Ersilia Soudais.

*
* * *

Article 3

(article L. 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Suppression du calendrier légal fixant un niveau de performance énergétique minimal pour les logements loués

Article supprimé par la commission

Cet article supprime le calendrier légal déterminant, depuis le 1^{er} janvier 2025, un niveau de performance énergétique minimal (en fonction d'une classe allant de A à G) s'imposant aux logements loués dans le cadre de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

I. L'ÉTAT DU DROIT : UN DOUBLE CALENDRIER DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE QUI ENTRAÎNE DE L'INSEGURITÉ JURIDIQUE ET UNE SORTIE DE LOGEMENTS DU PARC LOCATIF

A. DEPUIS LA LOI « CLIMAT ET RÉSILIENCE », LE CALENDRIER RÈGLEMENTAIRE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EST DOUBLÉ D'UN CALENDRIER LÉGAL

La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019, dite loi « Énergie-climat », a introduit à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 une obligation pour le bailleur de remettre au locataire un logement respectant un certain niveau de performance énergétique.

Initialement, ce seuil de performance était initialement fixé par décret. Il s'élèvait, depuis le 1^{er} janvier 2023, à 450 kWh par mètre carré et par an d'énergie finale (décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021).

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite « Climat et résilience », a inséré directement à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 un critère de performance qui dépend de la classe énergétique évaluée par le diagnostic de performance énergétique (DPE) et s'applique de manière échelonnée dans le temps, définissant un « calendrier de performance énergétique » des logements mis en location.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements classés « G » ne sont plus censés être mis en location ; il en sera de même, à partir de 2028, pour les logements classés « F ».

SEUILS PROGRESSIFS D'INDÉCENTE ÉNERGÉTIQUE (MÉTROPOLE) FIXÉS PAR LE DÉCRET D'APPLICATION DE LA LOI « ÉNERGIE CLIMAT » ET PAR LA LOI « CLIMAT RÉSILIENCE »

Calendrier	Seuil d'indécence	Équivalent en énergie primaire
1 ^{er} janvier 2023	450 kWh par m ² et par an (énergie finale) (« G+ »)	entre 450 (gaz) et 1 035 kWh (électricité) par m ² et par an
1 ^{er} janvier 2025	G	421 kWh par m ² et par an
1 ^{er} janvier 2028	F	331 kWh par m ² et par an
1 ^{er} janvier 2045	E	251 kWh par m ² et par an

Or, le législateur, en instaurant directement à l'article 6 de la loi de 1989 un calendrier de performance énergétique, n'a pas pour autant supprimé le renvoi au décret pour l'établissement de ce même calendrier. Anomalie juridique, il existe donc à l'article 6 de la loi de 1989 une double référence à deux critères de performance énergétique concurrents, dont l'un est fixé par la loi et l'autre par décret.

Cette incongruité du droit est d'autant plus dommageable que, si le décret précisait expressément que le seuil de performance n'était opposable qu'aux « nouveaux contrats de location conclus »⁽¹⁾ à partir du 1^{er} janvier 2023, le critère légal s'applique lui aux contrats *en cours*.

(1) Article 2 du décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021.

Dans la nuit du 31 décembre 2024 au 1^{er} janvier 2025, les logements « G » sont soudainement devenus « indécents » au regard de la loi, alors qu’ils étaient parfois loués depuis plusieurs années à un locataire pleinement satisfait.

Du fait de ce calendrier qui s’applique aux baux en cours, le bailleur se retrouve dans une situation impossible : il n’a le droit ni de louer, ni de mettre fin au bail. Aux termes de l’article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur n’a en effet le droit de mettre fin au bail que pour habiter lui-même le logement, pour le vendre, ou pour un « motif sérieux et légitime » dont la rénovation énergétique ne fait pas expressément partie. L’article 161 de la loi Climat et résilience devait initialement préciser ce point, mais la disposition a été écartée par le Conseil constitutionnel au motif qu’il s’agissait d’un cavalier législatif⁽¹⁾.

Le bailleur d’un logement devenu énergétiquement indécent est donc censé réaliser immédiatement des travaux, sans attendre la fin du bail. Le cadre prévu par le e) de l’article 7 de la loi du 6 juillet 1989 et par l’article 1724 du code civil permet au bailleur de réaliser les travaux de mise aux normes d’un logement indécent sans l’accord du locataire, y compris s’il faut isoler par l’intérieur et dévier les réseaux d’eau et d’électricité. Le législateur a donc consacré le droit de priver le locataire d’un logement habitable, au prétexte d’en faire un logement décent !

Que le bailleur décide de donner congé pour vente ou d’imposer en cours de bail des travaux qui rendront le logement inhabitable, le calendrier de performance énergétique fixé par la loi Climat et résilience est décidément contraire à l’intérêt du locataire en place, ainsi qu’à l’intérêt des personnes qui ne pourront plus se loger en raison de la sortie du parc locatif d’un grand nombre de logements désormais considérés comme « indécents ».

B. DES BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX DOUTEUX MAIS UNE ATTRITION DE L’OFFRE LOCATIVE BIEN RÉELLE

a. *La fiabilité du diagnostic de performance énergétique est largement contestée*

Le calendrier de décence énergétique instauré par la loi Climat et résilience repose sur une évaluation par le DPE de la consommation énergétique d’un logement. Or, de nombreuses études montrent que le DPE n’est pas fiable.

Une expérience de *60 millions de consommateurs*⁽²⁾, fondée sur l’analyse de vingt logements par cinq diagnostiqueurs, met en évidence une forme de « loterie » : pour chaque logement, les diagnostics aboutissent à deux ou trois étiquettes différentes !

(1) *Décision du Conseil constitutionnel n° 2021-825 DC du 13 août 2021.*

(2) *Article paru dans le numéro de juin 2022 de 60 millions de consommateurs. Voir aussi l’étude de l’UDC-Que Choisir de septembre 2022.*

Même quand les hypothèses retenues par le diagnostiqueur sont correctes, le DPE ne s'attache qu'à modéliser une consommation d'énergie théorique qui n'a rien à voir avec la consommation réelle. Les études scientifiques⁽¹⁾ qui ont comparé la consommation réelle avant et après travaux montrent toutes que le gain de consommation réel est bien inférieur à ce qui était attendu.

La Cour des comptes estime de ce fait que « les objectifs ambitieux de la politique de rénovation énergétique se traduisent par des résultats limités en termes de performance énergétique » et pointe « l'évaluation insuffisante ou inexisteante » des quantités d'énergie réellement économisées⁽²⁾. Le Conseil d'analyse économique a ensuite montré⁽³⁾ que l'écart de consommation entre des logements classés F ou G et des logements classés A ou B est en réalité six fois moins important que ce qu'avait prédit le DPE.

L'obsession de la rénovation énergétique des logements loués semble d'autant moins rationnelle que l'énergie électrique française, issue du nucléaire, n'émet pas de gaz à effets de serre. Or, le DPE est exprimé non pas en « énergie finale » mais en « énergie primaire », avec un coefficient de conversion très défavorable à l'électricité. Selon ce coefficient, déterminé de manière conventionnelle sans aucune assise scientifique, on considère qu'il faut 2,3 kW d'énergie primaire pour produire 1 kW d'énergie électrique finale, ce qui n'est pas le cas pour le gaz. Ainsi, un même logement pourra être considéré comme une passoire thermique s'il est chauffé à l'électricité alors qu'il serait considéré comme performant s'il était doté d'une chaudière au gaz : cela n'a aucun sens, ni pour le locataire, ni pour l'environnement !

b. L'offre locative a chuté de manière spectaculaire depuis l'entrée en vigueur des obligations de rénovation énergétique

Ce sont bien les personnes en recherche de logement qui pâtissent de ces contraintes énergétiques mal pensées.

Selon les chiffres officiels du service des données et études statistiques du ministère de l'environnement (SDES), les passoires thermiques (logements classés F ou G) représentent 15,6 % du parc locatif privé. Ce sont autant de logements qui ont déjà quitté le parc locatif ou qui le quitteront d'ici 2028.

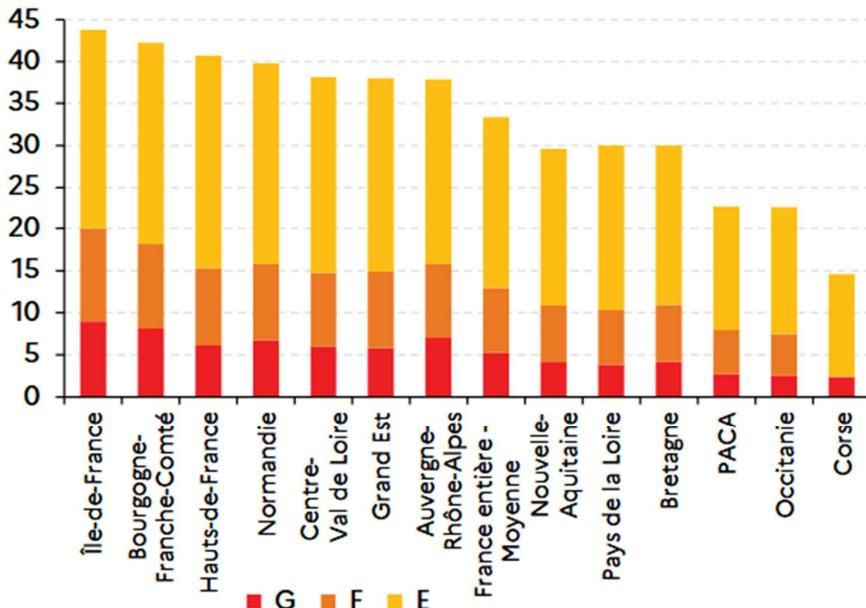
En Île-de-France, les logements G – déjà interdits à la location – représentent 9 % et les passoires thermiques 20 % des résidences principales. Les travaux n'étant pas toujours possibles, en raison des contraintes liées à la copropriété ou aux règles d'urbanisme (notamment en secteur « bâtiments de France »), la réduction de l'offre de logements est structurelle.

(1) Voir : *Meredith Fowlie, Michael Greenstone, Catherine Wolfram, « Do Energy Efficiency Investments Deliver ? » (2018) et l'étude de Cambridge « Assessing the effectiveness of energy efficiency measures in the residential sector gas consumption through dynamic treatment effects » (janvier 2023).*

(2) *Cour des comptes, référez S2022-1527 sur « La rénovation énergétique des bâtiments » (28 juillet 2022).*

(3) *Conseil d'analyse économique, focus n° 103, « Performance énergétique du logement et consommation d'énergie : les enseignements des données bancaires » (janvier 2024).*

PART DES ÉTIQUETTES E, F ET G DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES



Source : SDES, « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2024 » (décembre 2024).

À cause des obligations liées à la « décence énergétique », l’offre de logements a déjà chuté de manière significative dans toute la France, notamment à Paris.

Une récente étude de PriceHubble⁽¹⁾ montre que la chute de l’offre de logements entre janvier 2021 et janvier 2024 n’est pas corrélée à la mise en place de l’encadrement des loyers, puisqu’elle concerne aussi bien les villes sans encadrement des loyers. Selon votre rapporteur, la baisse de l’offre de logements sur l’ensemble du territoire est bien plutôt imputable à ces normes énergétiques absurdes qui placent le bailleur en situation d’insécurité juridique.

À Paris, où le taux de logements considérés comme des passoires thermiques est particulièrement élevé, la chute du nombre d’annonces de logements à louer est spectaculaire : 61 % d’annonces en moins entre 2021 et 2024 !

(1) Loeiz Bourdic (PriceHubble), « Encadrement des loyers : solution au problème pour le marché locatif » (octobre 2024).

CHUTE DU NOMBRE D'ANNONCES DE LOCATION DE LOGEMENTS ENTRE 2021 ET 2024

Encadrement des loyers	Ville	Évolution du volume d'annonces à la location (%)
Encadrement en place	Paris	-61 %
	Lille	-35 %
	Lyon	-37 %
	Villeurbanne	-36 %
	Bordeaux	-50 %
	Montpellier	-37 %
Encadrement en discussion	Marseille	-39 %
	Rennes	-44 %
	Grenoble	-37 %
Pas d'encadrement	Toulouse	-39 %
	Tours	-17 %
	Brest	-32 %
	Angers	-28 %
	Nice	-53 %
	Nantes	-25 %
	Strasbourg	-37 %

Source : PriceHubble (octobre 2024).

II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ : UNE SUPPRESSION DU CALENDRIER LÉGAL DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS LOUÉS

L'article 3 de la proposition de loi supprime le calendrier légal de performance énergétique introduit par la loi « Climat et résilience ».

Cette solution d'urgence vise à donner aux bailleurs un moratoire, notamment pour les baux en cours, en attendant d'améliorer l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 pour le rendre plus lisible et plus opérationnel. Elle mettra fin, ainsi, à l'hémorragie locative dont que l'on constate depuis 2023 et contribuera à augmenter immédiatement le nombre de logements disponibles à la location.

Loin d'être radicale, la solution proposée apparaît comme modérée, puisqu'elle ne remet en cause :

– ni l'existence d'un « niveau de performance énergétique minimal », défini par décret en Conseil d'État et non de façon rigide dans la loi ; cette exigence interdit déjà la location des logements classés « G+ », mais uniquement pour les baux nouvellement conclus ;

– ni le gel des loyers qui concerne, depuis le 28 août 2022, les logements classés « F » ou « G », dits « passoires thermiques » (article 159 de la loi « Climat et résilience »), gel qui aboutit, compte tenu de l'inflation, à une baisse des loyers réels pour ces logements.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

L'article 3 a été supprimé par la commission, celle-ci ayant adopté les amendements identiques CE1 de M. Bastien Marchive, CE2 de Mme Julie Laernoës, CE5 de M. Inaki Echaniz et CE16 de Mme Sandrine Nosbé.

*
* * *

Article 4 **Gage financier**

Article rejeté par la commission

Cet article gage la proposition de loi afin d'assurer sa recevabilité financière.

L'article 4 complète le texte de la proposition de loi par deux gages, l'un compensant la perte des recettes pour l'État causée par l'article 1 et l'autre compensant la perte de recettes pour les organismes de sécurité sociale causée par l'article 2. Ces deux gages visent à assurer sa recevabilité financière de la proposition de loi au regard des dispositions de l'article 40 de la Constitution.

Cet article a été rejeté par la commission.

*
* * *

Article 5
Entrée en vigueur de la loi

Article rejeté par la commission

Cet article prévoit une entrée en vigueur de la loi le 1^{er} janvier 2026.

L’article 5 prévoit une entrée en vigueur de l’ensemble de la proposition de loi au 1^{er} janvier 2026.

L’article 5 a été rejeté par la commission.

*

* * *

Les cinq articles de la proposition de loi ayant été supprimés ou rejetés, la proposition de loi dans son ensemble a été rejetée par la commission des affaires économiques.

*

* * *

EXAMEN EN COMMISSION

Au cours de sa réunion du mercredi 18 juin 2025, la commission des affaires économiques a examiné la proposition de loi visant à relancer le secteur du logement (n° 1411) (M. Gérault Verny, rapporteur).

Mme la présidente Aurélie Trouvé. La proposition de loi aujourd’hui soumise à notre examen sera examinée le 26 juin en séance publique, où elle figurera en septième position dans le cadre de l’ordre du jour fixé par le groupe UDR.

Ce texte vise à accélérer les abattements applicables à l’imposition des plus-values immobilières (articles 1^{er} et 2) et à supprimer le calendrier législatif fixant un niveau de performance énergétique minimal pour garantir la décence d’un logement loué (article 3).

Nous sommes saisis de dix-huit amendements. Quatre amendements ont été déclarés irrecevables au titre de l’article 45 de la Constitution pour absence de lien avec le texte – ils concernaient d’autres dispositifs fiscaux, l’écoconstruction des bâtiments, ou encore des questions relatives aux baux sans rapport avec la performance énergétique des logements. Je précise qu’aucun amendement n’a été jugé irrecevable au titre de l’article 40.

M. Gérault Verny, rapporteur. Alors que le mal-logement est un problème majeur dans notre pays, ce texte vise un double objectif : d’une part, fluidifier le marché immobilier en favorisant la mise sur le marché de biens afin d’en faire baisser les prix, dont le niveau, devenu exorbitant dans certains secteurs, obère fortement le pouvoir d’achat de nos concitoyens ; d’autre part, augmenter les recettes issues des droits de mutation à titre onéreux (DMTO), qui connaissent une baisse continue depuis plusieurs années du fait du caractère atone du marché, afin de financer nos collectivités locales, qui en ont bien besoin.

En 2024, seuls 263 000 logements ont été mis en chantier – un plancher inédit depuis 1980 : même en 1992, au pire moment de la crise immobilière, 275 000 chantiers avaient été lancés. Les ventes aussi se sont effondrées : elles sont passées de plus de 1,2 million de transactions en 2022 à 750 000 en 2024, soit une baisse de 40 % en deux ans. Les DMTO représentant jusqu’à 5 % du prix du logement, cette baisse affecte mécaniquement les recettes des collectivités territoriales, qui se retrouvent dans des situations complexes.

L’offre ne suit plus, alors que les besoins n’ont jamais été aussi importants : ce déséquilibre alimente la hausse des prix et la pression sur les loyers. Si le marché reste figé, il ne sera pas possible de loger davantage de Français. Or, les biens existent, mais ne circulent pas, notamment parce que la fiscalité décourage la vente.

En effet, le logement est l'un des secteurs les plus fiscalisés de notre économie. Les prélèvements relatifs au logement atteignaient 96,7 milliards d'euros (Md€) en 2023 : c'est le niveau le plus élevé en Europe, mais aussi au sein des grandes économies de l'OCDE – malheureusement, la France est habituée à ce genre de records : TVA sur la construction, droits de mutation, taxe foncière, taxe sur les logements vacants, impôt sur la fortune immobilière, taxe d'habitation sur les résidences secondaires, et en prime, une fiscalité sur les plus-values immobilières qui pousse les propriétaires à attendre avant de vendre... tout y est !

Cette proposition de loi, qui vise à déverrouiller le marché, repose sur deux piliers : alléger la fiscalité qui bloque les ventes et lever les contraintes qui étranglent le parc locatif privé.

Aujourd'hui, la plus-value réalisée lors de la vente d'un logement autre que la résidence principale est taxée à hauteur de 36,2 % (soit 19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Pour éviter ces impositions, le propriétaire doit garder son bien pendant 22 ans pour être exonéré d'impôt sur le revenu et 30 ans pour être exonéré de prélèvements sociaux. Ce système, censé lutter contre la spéculation, a surtout un effet pervers : il encourage à ne pas vendre, ce qui contribue à bloquer l'offre.

Aujourd'hui, l'abattement sur la plus-value s'élève à 6 % par an entre la cinquième et la vingt-et-unième année, puis à 4 % la vingt-deuxième année, ce qui représente un rythme trop lent, en contradiction avec la fluidité nécessaire au marché. L'article 1^{er} du texte vise donc à l'accélérer, en prévoyant un abattement de 20 % dès la sixième année de détention, afin d'aboutir à une exonération totale d'impôt sur le revenu sur la plus-value au bout de dix ans. En revenant à un modèle plus rapide, nous restaurons une incitation à vendre, donc à remettre des biens sur le marché, ce qui relancera l'ensemble des transactions.

Dans le même esprit, l'article 2 vise à accélérer le rythme d'abattement de l'imposition au titre des prélèvements sociaux, encore plus lent – 1,65 % par an de la sixième à la vingt-et-unième année, 1,6 % la vingt-deuxième année, puis 9 % chaque année jusqu'à la trentième année – en l'alignant sur celui proposé à l'article 1^{er} pour l'impôt sur le revenu. L'exonération serait donc totale au terme d'une période de dix ans.

Ce double alignement répond à une logique de cohérence : il vise à éviter les effets de seuil, qui sont incompréhensibles. Cette mesure est également inspirée par des considérations budgétaires locales : l'État devrait renoncer à une partie des recettes issues de l'impôt sur les plus-values, mais un rebond des ventes serait favorable aux départements, qui verrraient les leurs augmenter grâce aux droits de mutation.

Le second axe du texte concerne la réglementation du parc locatif privé.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements classés G sont interdits à la location ; en 2028, ce sera le tour des logements classés F puis de ceux classés E

en 2045. Fixé par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et résilience », ce calendrier a conduit à une hémorragie du parc locatif. Selon le Service des données et études statistiques (Sdes), 15,6 % des logements du parc locatif privé, soit plus de 1 million de logements, sont aujourd’hui classés F ou G. À Paris, les logements G sont déjà interdits à la location alors qu’ils représentent 9 % des résidences principales, et le chiffre monte à 20 % si l’on y ajoute les logements classés F : depuis 2021, le nombre d’annonces de biens à louer y a ainsi chuté de 61 %.

Ces contraintes s’appliquent même aux baux en cours. Un bailleur qui loue depuis dix ans un logement classé G se retrouve en infraction du jour au lendemain, sans pouvoir vendre ni rénover : il est donc coincé. Les travaux sont souvent impossibles : en copropriété, ils requièrent un vote ; dans les centres historiques, les architectes des bâtiments de France peuvent les bloquer.

Non seulement le calendrier légal, trop rigide, ne tient pas compte de ces contraintes, mais en plus, il repose sur un diagnostic de performance énergétique (DPE), dont la fiabilité est très contestée. Nous avons tous déjà vu des DPE qui ne correspondaient à aucune réalité. Selon une étude de *60 millions de consommateurs*, dont le sérieux n’est plus à prouver, le DPE varie de deux à trois classes pour un même logement en fonction du diagnostiqueur. On peut ainsi voir disparaître plusieurs millions de logements du parc locatif. Or, réduire l’offre de biens accroît encore le coût du logement, alors même que celui-ci obère déjà fortement le pouvoir d’achat de nos concitoyens.

Le DPE mesure une consommation théorique, qui ne reflète pas la consommation réelle, et pénalise l’électricité en lui appliquant un coefficient de conversion absurde – 2,3 kilowatts (kW) d’énergie primaire pour 1 kW d’électricité. Résultat : un logement chauffé à l’électrique est classé G, soit à un niveau inférieur au même logement s’il est chauffé au gaz. C’est absurde, surtout compte tenu de tous les efforts que nous déployons pour réduire la part des énergies fossiles dans le *mix* énergétique français. N’oublions pas que le *mix* électrique français est déjà très largement décarboné.

De plus, sur le plan environnemental, l’efficacité du DPE est douteuse, la Cour des comptes elle-même soulignant que les résultats étaient limités. Le Conseil d’analyse économique a montré que l’écart de consommation réelle entre les logements classés F ou G et les logements classés A ou B est six fois inférieur à ce que prétend le DPE.

L’article 3 tend donc à supprimer le calendrier légal des obligations liées à la performance énergétique, sans remettre en cause le principe d’un seuil réglementaire, l’interdiction de louer des biens classés G+ pour les nouveaux baux ni le gel des loyers pour les passoires thermiques. La disposition proposée est une solution d’urgence inspirée par un principe de responsabilité, qui vise à faire bénéficier les bailleurs d’un moratoire le temps de rendre l’article 6 de la loi du

6 juillet 1989 plus lisible et opérationnel. L'idée est de donner une « respiration » au bailleur, en maintenant un cadre tout en évitant la sortie massive de logements du marché. Il ne s'agit pas d'un renoncement, mais d'une pause ; car à vouloir aller trop vite, on fait disparaître les logements du marché.

L'objectif n'est pas de déréguler ce dernier, mais de redonner du pouvoir d'achat aux Français. Aujourd'hui, les prix restent hauts parce que l'offre est bloquée par une fiscalité qui décourage les cessions et des contraintes réglementaires qui incitent les bailleurs à se retirer du marché. Le texte vise à lever ces freins pour remettre des biens en circulation et libérer l'offre, à la vente comme à la location. Mécaniquement, lorsque l'offre augmente, les prix deviennent plus accessibles et les loyers baissent. C'est donc une dépense contrainte qui recule et, avec elle, le pouvoir d'achat de nos concitoyens qui augmente.

Cette proposition de loi, qui vise à corriger un déséquilibre, profitera directement à ceux qui peinent à se loger : les jeunes actifs, les classes moyennes et populaires et les familles modestes. Le logement est devenu un facteur d'appauvrissement ; ce texte veut en refaire un facteur d'émancipation.

Mme la présidente Aurélie Trouvé. Nous en venons aux orateurs des groupes.

M. Frédéric Falcon (RN). Au sein du groupe Rassemblement national, nous soutenons avec détermination ce texte proposé par nos alliés de l'UDR, qui répond avec pragmatisme à l'urgence absolue de relancer le logement dans notre pays.

Le retour à une exonération totale de l'impôt sur la plus-value après dix ans de détention, contre trente ans actuellement, va dans ce sens. Il s'agit d'un levier puissant pour remettre massivement des biens sur un marché qu'il faut urgentement fluidifier en encourageant la mobilité résidentielle et en récompensant ceux qui investissent dans la pierre.

Permettez-moi d'insister sur l'un des aspects les plus importants de ce texte : la suspension de l'interdiction de louer fondée sur le diagnostic de performance énergétique, une mesure responsable de l'effondrement de 75 % de l'offre locative à Paris. Vous l'avez rappelé, le calcul du DPE repose sur un coefficient de conversion fixé à 2,3 pour l'électricité (contre seulement 1 pour le gaz), bien au-delà des recommandations de l'Union européenne (UE), qui suggère de retenir un niveau de 1,9. Ce choix pénalise arbitrairement des millions de logements chauffés à l'électricité, alors même qu'ils sont décents, parfaitement habitables et que notre *mix* électrique est le plus décarboné d'Europe. Selon les estimations de professionnels, près de 50 % des logements classés F ou G, soit 3 millions d'habitations – un chiffre qui monte à 7 millions si on inclut les logements classés E –, obtiendraient une meilleure note avec un coefficient conforme aux standards de l'Union européenne.

Ce n'est donc pas un combat contre la transition ou la rénovation énergétique des logements, mais une opposition aux délires technocratiques du socialo-macronisme. Je rappelle qu'aucun autre pays de l'Union européenne n'a interdit la location d'un logement en fonction du DPE : seule la France s'entête à vouloir évincer de son marché locatif des millions de logements, au mépris des réalités sociales et des capacités financières des petits propriétaires. Nous refusons que l'économie punitive serve de prétexte à l'éviction des plus modestes du marché locatif et à la vente à perte de millions de logements par des petits propriétaires pris au piège. À nos yeux, le moratoire proposé est une mesure de justice sociale et de cohérence économique.

Cher collègue, nous nous rejoignons pleinement en matière de fiscalité immobilière et de simplification normative pour le logement. Nous soutiendrons donc ce texte, sans aucune réserve.

M. Gérault Verny, rapporteur. Merci pour votre soutien, qui relève avant tout du bon sens : la classification issue du DPE souffre d'incohérences lourdes et survalorise une énergie fossile (le gaz) au détriment de l'électricité, alors que notre *mix* est le plus décarboné de l'Union européenne. Il me semble donc urgent que nous nous saisissions du sujet.

M. Daniel Labaronne (EPR). Alors que s'ouvre la période estivale, les actions de nombreux collectifs se multiplient pour dénoncer l'éviction de locataires et la transformation illégale de logements en meublés de tourisme. Ce phénomène devenu récurrent, notamment dans ma ville d'Amboise, fragilise profondément le tissu social de nos villes au point de transformer certains quartiers en vitrines touristiques éphémères plutôt qu'en lieux de vie durables où il fait bon habiter, travailler et tisser du lien.

Face à la pénurie de logements dans les zones tendues, il est impératif de faciliter l'accès à des logements abordables tout en rationalisant les dépenses publiques consacrées à ce secteur, qui s'élèvent à plus de 40 Md€. À cet égard, la réforme de la fiscalité sur les plus-values de cession de foncier constitue un levier stratégique intéressant : bien équilibrée, elle peut contribuer à libérer du foncier tout en maîtrisant l'effort budgétaire.

Si je partage vos objectifs de simplification de la fiscalité applicable aux plus-values, de fluidification du marché immobilier et de lutte contre la rétention foncière, qui alimente la hausse des prix de l'immobilier, le dispositif que vous proposez risque de se heurter à plusieurs écueils. Tout d'abord, faute de ciblage social et territorial clair, il pourrait créer un effet d'aubaine massif au profit d'investisseurs souvent éloignés des zones les plus tendues. Il est également susceptible d'entraîner un manque à gagner pour les finances publiques. Enfin, une exonération aussi rapide risque de nourrir des comportements spéculatifs ; il n'est pas garanti que les ménages locaux puissent occuper les biens remis sur le marché.

Pour pallier ces difficultés, j'ai déposé deux amendements proposant des solutions équilibrées assorties de solides garde-fous. Le premier a pour objet de ramener à quinze ans la durée de détention ouvrant droit à exonération des plus-values immobilières pour les résidences secondaires. Le second, qui est un amendement de repli, vise à fixer à vingt-deux ans la durée de détention ouvrant droit à exonération sur les plus-values immobilières en matière de prélèvements sociaux. Il s'agirait ainsi d'aligner les conditions d'exonération des prélèvements fiscaux et sociaux.

Notre collègue Bastien Marchive défendra un amendement de suppression de l'article 3, qui revient sur une avancée majeure de la loi Climat et résilience que nous avons défendue, à savoir l'interdiction de louer des passoires thermiques.

Si ces amendements n'étaient pas adoptés, le groupe Ensemble pour la République s'opposerait au texte.

M. Gérault Verny, rapporteur. Les passoires thermiques, qui sont coûteuses pour leurs occupants, doivent à l'évidence être rénovées – personne ici ne souhaite encourager le gaspillage énergétique. Cela étant, l'article 3, qui est fondamental, ne supprime pas le DPE : il institue simplement un moratoire, le temps de définir plus précisément les passoires thermiques et de les encadrer plus efficacement.

À l'image de celle de la Cour des comptes, de nombreuses études montrent que le DPE aboutit à un classement plus ou moins aléatoire et arbitraire en fonction de la personne réalisant le diagnostic. En l'état, cet outil censé fournir un éclairage rationnel sur la performance des logements est un facteur de discrimination. Il est urgent de suspendre la mise en œuvre du DPE dans l'attente d'un dispositif plus solide, juste, égalitaire et qui fournit aux propriétaires et aux locataires des informations fiables. Je ne désespère pas de vous en convaincre.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Le groupe La France insoumise votera contre votre texte qui, sous couvert de relancer la politique du logement, prévoit de nouvelles exonérations fiscales et supprime l'interdiction de louer des passoires et bouilloires thermiques. C'est, en somme, le reflet de votre politique d'extrême droite pour les riches, et seulement eux.

En effet, vous proposez d'exonérer les propriétaires de la taxe sur la plus-value après dix ans de détention d'un bien et de porter l'abattement au titre des prélèvements sociaux à 20 % par an au-delà de la cinquième année de détention, soit quatre fois plus qu'actuellement.

Vous avez aussi pensé au reste de la population française – aux classes populaires, aux plus précaires : pour eux, vous revenez sur l'interdiction de louer des logements présentant les pires performances, à savoir une classification énergétique G, F, ou E. Alors que le Gouvernement vient d'annoncer la suspension de MaPrimeRénov', dispositif de lutte contre la précarité thermique, vous allez encore plus loin en vous assurant que les plus précaires continuent de vivre dans des

logements indignes, faute de rénovation thermique ambitieuse : du mépris à l'état pur !

En plus d'être une mesure climatosceptique à rebours de l'urgence climatique, votre proposition démontre que, pour vous, alliés du RN, il est impensable de mener un jour une politique du logement ambitieuse, qui permette à tous et toutes de vivre dans des conditions dignes. En revanche, vous avez pensé à faire des cadeaux aux plus riches – je rappelle en effet que 3,5 % des propriétaires détiennent 50 % des logements en location.

Cela étant, vous avez oublié que l'adoption du texte réduirait les recettes de l'État, à l'instar des politiques macronistes menées ces dernières années. Rappelons qu'en 2024, l'imposition sur les plus-values immobilières rapportait environ 3 Md€ – une bagatelle.

En somme, votre texte n'est aucunement à même de répondre à la crise du logement : c'est juste un cadeau fiscal que vous vous faites, à vous et à vos amis multipropriétaires – un cadeau socialement injustifié et budgétairement coûteux, qui profiterait d'abord aux rentiers du foncier au détriment de l'intérêt général. L'extrême droite rejoint les macronistes en proposant une énième proposition de loi qui, comme les autres, ne réglera pas la crise du logement – faute, comme les autres, de s'attaquer à ses causes structurelles. Non seulement vous n'apportez aucune solution à cette crise mais, pis, vous en profitez, alors que 2,8 millions de Français étaient en attente d'un logement social au premier trimestre 2025.

Pour toutes ces raisons, nous nous opposons fermement à ce texte pensé pour une minorité et déconnecté des besoins de la majorité.

M. Gérault Verny, rapporteur. Vos remarques m'affectent et dénotent une grande confusion.

Vous dénoncez les « rentiers du foncier » mais, par définition, les rentiers ont besoin de leur rente, ils ne vendent pas. Réduire le délai ouvrant droit à une exonération totale de taxation sur la plus-value pour favoriser la liquidité des biens immobiliers va donc à rebours de leurs intérêts : cela favorisera les futurs propriétaires, car il y aura plus de biens sur le marché.

Vos critiques sur les recettes fiscales me touchent. Notre pays détient un record mondial tant en matière de prélèvements obligatoires que de dépenses publiques : aussi, les conséquences que vous annoncez sur les recettes fiscales me semblent un peu exagérées. Surtout, il n'y a pas eu de diminution des recettes fiscales depuis 2017. Votre critique est donc injustifiée.

Enfin, notre proposition est tout sauf climatosceptique. Pour juger de la performance d'un logement, encore faut-il s'appuyer sur les bons critères. Avant de classer les logements, la moindre des choses est d'utiliser un thermomètre qui fonctionne : or, tous les rapports s'accordent sur le fait que ce n'est pas le cas

aujourd’hui. Commençons par régler le thermomètre, nous appliquerons la loi ensuite.

M. Inaki Echaniz (SOC). Quoi de plus étonnant que ce texte d’affichage du groupe UDR qui, sous couvert de relancer le secteur du logement, offre un nouveau cadeau fiscal et réglementaire à ceux qui n’en ont pas besoin ? Alors que la fortune héritée représente désormais 60 % du patrimoine national (contre 35 % il y a cinquante ans) et que 10 % des Français détiennent désormais plus de la moitié de la richesse du pays, ce texte accroît les inégalités en abaissant fortement la taxe sur la plus-value immobilière, qui, pour rappel, ne s’applique pas aux résidences principales.

Non seulement vous souhaitez que les propriétaires en soient totalement exonérés après dix ans de détention (contre trente actuellement), mais, de surcroît, vous proposez d’augmenter très fortement l’abattement sur l’assiette imposable. Après cinq années de détention, la plus-value imposable serait amputée de 20 % de sa valeur, contre 6 % actuellement. Il y a deux ans, alors que plus de deux cents acteurs du secteur travaillaient main dans la main sur le volet « Logement » du Conseil national de la refondation (CNR), des propositions avaient été faites pour améliorer la taxation sur la plus-value immobilière, notamment pour lutter contre la rétention foncière qu’elle peut engendrer. Pour faciliter la mobilité des biens, il avait été proposé d’instaurer une taxe fixe, voire une taxe « inversée », qui augmenterait à mesure que la détention se prolongerait – tout l’inverse de votre proposition, qui est l’assurance de nombreuses dérives.

En prévoyant une taxe moins dissuasive et fortement atténuée, elle pourrait encourager la spéculation immobilière. Il est pourtant indispensable de freiner la hausse des prix de l’immobilier, qui ont augmenté de 160 % en vingt ans – une hausse intenable pour les ménages qui souhaitent accéder à la propriété. En instaurant un seuil d’exonération plus bas et plus attractif, cette mesure pourrait également, *a contrario*, favoriser la rétention des biens. Enfin, elle priverait les finances publiques de ressources substantielles, puisque cette taxe rapporte chaque année 3 Md€ qui contribuent au financement de la sécurité sociale et au budget de l’État. Alors que l’UDR ne cesse de s’inquiéter de la santé économique de notre pays, il est particulièrement surprenant que vous proposiez une mesure si onéreuse pour nos finances publiques, d’autant que ce serait au bénéfice des plus aisés – comme toujours avec vous. Vous semblez ignorer le degré de spéculation qui touche le territoire, ce qui est très préoccupant – j’y reviendrai à l’occasion des amendements.

L’article 3 est tout aussi problématique : en mettant fin à l’interdiction de louer des passoires thermiques, vous encouragez le mal-logement et aggravez ses conséquences sanitaires, économiques et sociales délétères pour les locataires. Vous encouragez aussi l’inaction face au changement climatique, qui nous impose pourtant de mener une politique plus ambitieuse en matière de sobriété énergétique des logements – lesquels représentent 25 % de notre consommation – et ignorez les

tensions diplomatiques qui nous commandent de renforcer notre souveraineté énergétique.

Enfin, en proposant de remettre en cause la loi Climat et résilience de 2021, vous récompensez les bailleurs de passoires thermiques, au détriment de ceux qui ont rénové leur bien pour se conformer à la réglementation.

Avec notre collègue Bastien Marchive, nous avions défendu un texte visant à corriger les contraintes que vous dénoncez, auquel vous vous étiez opposé : quelle hypocrisie !

Nous voterons contre ce texte.

M. Gérault Verny, rapporteur. Je ne peux que déplorer le ton de votre intervention : je ne suis pas sûr que mon propos mérite une réaction aussi virulente.

Malheureusement, vous vous êtes contredit plusieurs fois. Comme vous, je regrette infiniment l'augmentation des prix de l'immobilier, qui est un facteur d'appauvrissement général pour les Français. Ainsi que je l'ai expliqué dans mon propos liminaire, il n'y a plus assez de constructions ni de biens sur le marché pour répondre à la demande : cette raréfaction de l'offre se traduit par une hausse des prix. Il est donc urgent de remettre des logements sur le marché.

Par ailleurs, vous soulignez que la modification que je propose amoindrirait les recettes issues de la taxation sur les plus-values, qui rapporte 2 à 3 Md€. Certes, mais elle permettrait la mise sur le marché de nombreux biens, ce qui augmenterait les DMTO, qui rapportent, eux, entre 10 et 17 Md€ par an depuis 2017.

M. Vincent Rolland (DR). Ce texte vise à relancer le secteur du bâtiment, qui est particulièrement en berne, en modifiant la taxation applicable aux plus-values lors de la vente d'un bien immobilier et en supprimant l'interdiction de louer un bien dont le DPE ne répond pas à un niveau d'exigence minimal.

Vous proposez de ramener à dix ans la durée de détention permettant au propriétaire d'être exonéré de la taxe sur la plus-value. Rappelons que le propriétaire d'un bien immobilier s'apparente à la « vache à lait fiscale » de la collectivité : TVA à l'achat, taxe d'aménagement, taxe foncière, impôt sur les revenus fonciers et j'en passe... La mesure que vous proposez aiderait à fluidifier les ventes et donc à mieux équilibrer l'offre et la demande. Elle s'inscrit dans une logique de liberté patrimoniale en permettant aux propriétaires de disposer plus aisément de leur bien. Toutefois, dans un esprit de responsabilité budgétaire, nous souhaiterions en connaître le coût.

Par ailleurs, si notre groupe souscrit évidemment à l'objectif de rendre les logements plus économies en énergie, force est de constater que le volume des travaux à réaliser est colossal et que, malgré toute leur bonne volonté, nos artisans ne peuvent répondre aux exigences calendaires tant ils sont sollicités. Le coût élevé

des travaux est également un frein à leur réalisation. Le mieux étant l'ennemi du bien, le calendrier actuel ne nous paraît pas adapté à la réalité.

Pour qu'une politique environnementale soit comprise, acceptée et appliquée, elle doit avant tout être cohérente. À cet égard, nous ne pouvons que déplorer que les biens équipés d'un chauffage électrique soient moins bien notés que ceux dotés d'un chauffage au gaz ou au fioul, alors même que notre électricité est largement décarbonée. Il y a donc des choses à revoir. La méthode de calcul du DPE est d'ailleurs largement critiquée dans plusieurs rapports, raison pour laquelle vous proposez, à l'article 3, de supprimer les troisième à dixième alinéas de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Notre groupe proposera pour sa part d'en reporter les dates butoirs à partir de 2030.

M. Gérault Verny, rapporteur. Je ne peux que souscrire à votre propos. Il faut absolument que certains collègues, qui font une lecture erronée du texte, comprennent qu'en l'état, le DPE est un dispositif dysfonctionnel qui pénalise les Français et engendre des inégalités entre nos concitoyens. À mes yeux, c'est intolérable.

Personne ici ne remet en cause la notion de performance énergétique ; chacun souhaite évidemment que les logements soient aussi isolés et performants que possible en matière énergétique. Mais il faut que le processus de notation soit juste d'un point de vue scientifique ; aujourd'hui, ce n'est pas le cas.

M. Boris Tavernier (EcoS). Aujourd'hui, nous allons perdre du temps à débattre de l'opportunité d'octroyer un cadeau fiscal aux multipropriétaires – comme si c'était la priorité, comme si les caisses publiques étaient pleines et que l'heure était à distribuer des cadeaux à des gens qui s'enrichissent non par leur travail, mais par la possession de quatre, cinq ou six appartements !

Que proposez-vous concrètement ? Actuellement, lorsqu'un propriétaire réalise une plus-value en vendant un bien immobilier, il peut avoir à payer un impôt composé d'une taxe et d'un prélèvement social. Les exceptions sont toutefois nombreuses. D'abord, si le bien vendu est une résidence principale, le propriétaire est totalement exonéré d'impôt sur la plus-value. Le texte ne concerne donc que les résidences secondaires, c'est-à-dire les personnes qui possèdent plusieurs logements. Ensuite, la taxe est dégressive avec le temps : après trente ans de possession, les plus-values sont totalement exonérées. Des subtilités de calcul permettent enfin de réduire fortement les montants à payer. Par exemple, les frais de travaux et d'entretien réalisés dans le logement sont déduits de l'assiette : on n'impose pas le fruit du travail, mais seulement la spéculation immobilière et foncière. C'est cette taxe que vous jugez illégitime et que vous souhaitez réduire. Quel courage !

Pourtant, la spéculation a une traduction directe : la difficulté croissante, pour les jeunes, à accéder à la propriété – car ces plus-values, il faut les payer. En

vingt ans, les prix des biens immobiliers ont augmenté de 125 %, soit quatre fois plus que les revenus.

La seconde mesure de votre texte consiste à revenir sur l'interdiction de louer des passoires thermiques. Concrètement, vous souhaitez donner toujours plus de droits, assortis de toujours moins de devoirs, aux propriétaires. Abandonner la lutte contre les passoires thermiques est injuste, car vivre dans un tel logement, cela signifie souffrir du froid en hiver, crever de chaud en été, tomber davantage malade et se ruiner à payer les factures. Travailler pour payer son propriétaire et EDF : est-ce là votre projet pour les locataires ?

Plutôt que d'abandonner les locataires, mettez les multipropriétaires face à leurs responsabilités : ils en ont les moyens. Chez moi, à Lyon, 57 % des biens mis en location appartiennent à des ménages qui possèdent cinq logements ou plus. Les chiffres sont similaires à Paris, Marseille, Lille et dans bien d'autres villes. Ces personnes ne sont pas des petits propriétaires, des Français de base : ce sont des millionnaires. Elles n'ont pas besoin de cadeaux : elles peuvent engager des travaux.

Ce texte ne relancera pas le secteur du logement, mais uniquement la spéculation immobilière. Il condamnera les locataires les plus pauvres à crever de chaud en été et à souffrir du froid en hiver. Nous nous y opposerons donc.

M. Gérault Verny, rapporteur. Je me désole de la caricature dans laquelle vous tombez. Il me semble – permettez-moi d'être taquin – que ce qui se passe à Lyon depuis cinq ans est la preuve que l'idéologie ne sert jamais les citoyens : elle se heurte toujours au mur de la réalité. Les prochaines élections municipales le montreront certainement.

Il faut être pragmatique : vous ne pouvez pas, d'un côté, déplorer que les logements soient détenus par des multipropriétaires et, de l'autre, refuser la fluidification du marché permise par cette proposition de loi.

Vous ne pouvez pas non plus nous accuser de vouloir faire un cadeau aux plus riches. Faire baisser les prix de l'immobilier suppose de réduire la durée de détention des biens, et non de l'allonger, afin de mettre davantage de logements sur le marché. C'est une réalité objective : il faut augmenter la taille du gâteau.

M. Romain Daubié (Dem). Merci de nous donner l'occasion d'évoquer la question du logement, dont des études récentes montrent qu'elle est un sujet de préoccupation majeur pour 40 % des Français.

Cela étant dit, ce problème est protéiforme et je crains qu'un texte de quatre articles, prévoyant notamment un moratoire et une mesure fiscale, ne permette pas de le régler. Les difficultés, en ce domaine, concernent aussi bien l'acquisition de la résidence principale que le marché locatif, le logement libre que le logement conventionné. Ces problèmes, un temps cantonnés à la métropole parisienne et à la Côte d'Azur, touchent désormais toute la France, y compris dans mon secteur, qui inclut le Val de Saône, la Dombes, la Côte et la plaine de l'Ain.

Néanmoins, votre proposition de loi passe sous silence un certain nombre de sujets, comme l'augmentation des taux d'intérêt, l'accès au crédit, le coût de la construction et de la rénovation, ou encore les bienfaits (ou les défauts) de l'encadrement des loyers et des restrictions instaurées par certaines municipalités. Les problèmes de logement sont d'autant plus injustes qu'ils touchent aussi ceux qui travaillent ou qui ont travaillé, ce qui n'était pas le cas il y a encore quelque temps.

Par ailleurs, je m'interroge sur le coût et le périmètre de la mesure fiscale proposée. Il me semble qu'il faudrait davantage la cibler afin d'en faire bénéficier, par exemple, les primo-accédants. Le vendeur devrait être incité à privilégier les acheteurs désireux d'acquérir leur résidence principale plutôt que ceux souhaitant réaliser un investissement locatif.

En outre, si je partage l'analyse selon laquelle les critères du DPE peuvent être fortement améliorés, je ne suis pas favorable à un moratoire pur et simple. Je ne souhaite pas que des gens aient à supporter des températures de 13 °C ou à dépenser plusieurs centaines d'euros par mois pour se chauffer l'hiver.

Pour toutes ces raisons, notre groupe ne votera pas les amendements de suppression des différents articles, afin que le débat puisse avoir lieu avec les points de vigilance que je viens d'évoquer.

M. Gérault Verny, rapporteur. Effectivement, ce texte ne règlera pas le problème du logement en France, qui est structurel. Je crois néanmoins à la vertu des petits pas. Sans révolutionner les choses, cette proposition de loi contient quelques mesures de bon sens qui permettront de fluidifier un peu le marché.

Le moratoire sur le DPE est important, car la représentation nationale ne peut pas laisser s'appliquer une mesure erronée. Or, les avis sont unanimes pour considérer que cet outil, tel qu'il fonctionne – ou plutôt tel qu'il ne fonctionne pas... –, pénalise les occupants et les propriétaires. Je ne souhaite évidemment pas que quiconque doive choisir entre avoir froid et payer 400 euros de chauffage l'hiver. Seulement, comme la Cour des comptes l'a montré, des anomalies existent. D'après *60 millions de consommateurs*, il peut y avoir trois classes d'écart en fonction du diagnostiqueur. Ce n'est pas tolérable.

Mme la présidente Aurélie Trouvé. Nous en venons aux questions des autres députés.

M. Peio Dufau (SOC). J'ai du mal à saisir ce qui motive un tel texte. J'habite un territoire qui meurt des résidences secondaires : alors que la Suisse plafonne le taux de résidences secondaires à 10 % dans certains cantons, cette proportion atteint près de 55 % dans la commune de Guéthary. Or, vous proposez d'accentuer encore le phénomène, qui empêche les locaux de vivre au pays parce qu'ils subissent la concurrence d'acquéreurs de résidences secondaires, en exonérant ces derniers de taxe sur la plus-value immobilière au bout de dix ans. Cela

n'a aucun sens ! Je ne comprends même pas qu'on puisse envisager une chose pareille.

Dans ma circonscription, nous en sommes plutôt à réfléchir à taxer les plus-values réalisées sur la vente de la résidence principale pendant les cinq premières années, afin de lutter contre la fraude. Voilà le sens de l'histoire. Nous y travaillons avec des maires de toutes tendances politiques, y compris à droite. Je trouve votre proposition complètement hors-sol.

M. Gérault Verny, rapporteur. Habitant moi-même dans une zone très touristique, je suis directement touché par la raréfaction du foncier et l'augmentation du nombre de résidences touristiques. Je connais donc bien le problème. Seulement, il n'a aucun rapport avec mon texte. Encore une fois, vous ne pouvez pas dénoncer la captation des biens immobiliers tout en vous insurgant contre des mesures visant à fluidifier le marché : vos propos sont contradictoires.

M. Jean-Pierre Vigier (DR). Les propriétaires de logements classés G rencontrent d'importantes difficultés pour réaliser des travaux, alors même qu'ils sont engagés dans une démarche de rénovation énergétique, notamment en raison des contraintes liées à la copropriété ou aux règles d'urbanisme. J'ai été saisi de nombreux témoignages de copropriétaires bailleurs qui se trouvent dans une impasse : ils ne peuvent plus louer leur bien pendant plusieurs mois, bien qu'ils aient engagé une rénovation.

Les conséquences sont concrètes : perte de revenus pour les propriétaires et vacance prolongée de logements pourtant parfaitement salubres dans un contexte de crise. Ne faudrait-il pas ajuster le dispositif et prévoir des dérogations temporaires dans certains cas objectivement justifiés, par exemple lorsque des travaux sont en cours ou ont été votés, lorsque l'administration ou la copropriété a opposé un refus ou en cas de contraintes techniques particulières ?

M. Gérault Verny, rapporteur. Je souscris à vos propositions. La situation actuelle est très pénalisante et injuste pour les utilisateurs et les bailleurs. On ne peut pas reprocher à quelqu'un de ne pas respecter ses obligations quand la non-réalisation des travaux s'explique par des facteurs exogènes.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Depuis tout à l'heure, vous nous abreuvez d'un verbiage bien familier pour justifier votre texte : il faut être « pragmatique », c'est une question de « responsabilité », il faut « fluidifier le marché ». Cela me fait penser à ceux qui, en 2005, voulaient nous vendre la Constitution européenne : le Rassemblement national et ses alliés sont devenus les ultras de la Macronie et veulent nous vendre l'ultralibéralisme, y compris dans le secteur du logement.

Votre proposition de loi aura pour seul effet de défendre les multipropriétaires. Vous êtes contre l'accession à la petite propriété, puisque vous consacrez la concentration immobilière entre quelques mains – rappelons que 50 % des logements en location sont détenus par seulement 3,5 % de la population. Vous

ne vous interrogez jamais sur ces multipropriétaires ; au contraire, vous vous efforcez de les exonérer d'impôts. L'association Oxfam a pourtant montré que les niches fiscales dont bénéficie le secteur du logement ont fait perdre 11 Md€ à la puissance publique au cours des douze dernières années. Si votre objectif est de répondre aux difficultés d'accès au logement des Français, vous êtes « à côté de la plaque ».

M. Gérault Verny, rapporteur. Au risque de me répéter une énième fois, vous ne pouvez pas, d'un côté, vous plaindre de la concentration des biens immobiliers dans quelques mains et, de l'autre, refuser un dispositif favorisant la fluidité du marché. Pour que des primo-accédants puissent acheter, encore faut-il que des biens soient mis sur le marché. Je vous invite à relire la proposition de loi : vous comprendrez que nous avons le même objectif. Pour nos concitoyens les plus modestes, vous devriez voter ce texte, précisément parce qu'il permet l'accession à la propriété, la baisse des prix de l'immobilier et la remise sur le marché de biens vacants.

Article 1^{er} (article 150 VC du code général des impôts) : *Accélération des abattements s'appliquant aux plus-values immobilières au titre de l'impôt sur le revenu*

Amendements de suppression CE3 de M. Inaki Echaniz, CE12 de M. Boris Tavernier et CE14 de Mme Sandrine Nosbé

M. Inaki Echaniz (SOC). Je ne comprends pas comment vous pouvez avancer ce genre de propositions fiscales. En à peine dix minutes, j'ai trouvé plusieurs exemples témoignant de la spéculation à l'œuvre dans ma circonscription – sans même parler de villes ultratouristiques comme Biarritz ou Bayonne : à Bidart, une maison achetée 1 million d'euros en 2021 et revendue 3 millions d'euros en 2025 ; à Ayherre, une maison achetée 250 000 euros en 2017 et revendue 1,6 million d'euros en 2023 ; à Saint-Esteben, un bien acheté 200 000 euros en 2019 et revendu 1,2 million d'euros en 2022 ; à Saint-Pée-sur-Nivelle, une maison achetée 730 000 euros en 2022 et revendue 1,25 million d'euros la même année ; à Sare, un logement acheté 440 000 euros en 2016 et revendu 945 000 euros en 2019.

De tels mouvements immobiliers contribuent à tuer notre territoire, à faire monter la colère et à empêcher les jeunes d'acheter. En proposant de réduire la taxe sur les plus-values immobilières, vous ne faites qu'encourager ce genre de pratiques. Il faut certes fluidifier le marché, mais cela passe par la baisse de la réduction de loyer de solidarité (RLS) pour les bailleurs sociaux (que vous n'avez pas soutenue), par le dispositif MaPrimeRénov' et par la lutte contre les logements vacants.

M. Boris Tavernier (EcoS). L'article 1^{er} prévoit de ramener à dix ans la durée de détention nécessaire pour bénéficier d'une exonération de prélèvement fiscal sur les plus-values immobilières. Véritable cadeau aux multipropriétaires,

cette mesure est socialement injustifiée, budgétairement coûteuse, politiquement hors-sol, et ne sera aucunement de nature à répondre à la crise du logement.

Mme Ersilia Soudais (LFI-NFP). Le rapporteur dit vouloir lutter contre le mal-logement, mais il fait preuve d'un cynisme certain. Le problème est réel. On le voit notamment au nombre de personnes sans domicile fixe, qui a doublé en dix ans pour atteindre 350 000 personnes cette année, ou encore à la baisse significative du nombre de nouveaux logements sociaux (- 30 % depuis 2017), alors que le nombre de ménages demandeurs a augmenté de trois cent mille en deux ans. Pour y répondre, le rapporteur se contente de proposer de nouvelles niches fiscales pour les multipropriétaires, comme si cela allait permettre de régler la crise du logement.

M. Gérault Verny, rapporteur. Si j'étais taquin, je m'étonnerais de votre volonté de bloquer l'arrivée de certaines personnes dans vos régions : n'est-ce pas la marque d'un terrible manque d'ouverture ?

Vous ne pouvez pas à la fois dénoncer la spéculation et vous opposer à un texte tendant à fluidifier le marché. Je sais que ce mot vous agace, mais soyons pragmatiques : il existe certes une spéculation assez terrible pour les primo-accédants vivant dans des territoires très touristiques – étant député d'Aix-en-Provence, je suis au fait de ces problèmes. Simplement, la taxation de la plus-value en vigueur ne permet à l'évidence pas de traiter le problème, puisque cette spéculation perdure. Je propose donc de faire en sorte qu'il y ait davantage de biens sur le marché.

Le texte n'est pas parfait, j'en ai bien conscience ; mais il permettra de faire un premier pas pour améliorer la situation, même s'il ne remédiera au manque de mises en chantier ou aux coûts excessifs induits par les normes de construction. Je comprends vos difficultés : vous êtes élus de territoires magnifiques, où la spéculation immobilière empêche ceux qui voudraient y vivre à l'année de le faire. Malheureusement, le dispositif de taxation existant a montré son inefficacité et ne fait qu'allonger la durée de détention des biens immobiliers, ce à quoi nous devons remédier.

M. Peio Dufau (SOC). Le problème ne vient pas du manque de constructions, mais du fait que les nouveaux biens, à l'exception des logements sociaux, finissent tous par devenir des résidences secondaires. Vous ne proposez pas tant de fluidifier le marché que de permettre aux propriétaires de résidences secondaires de s'enrichir davantage au détriment des comptes publics, puisque, si la taxe baisse, ils vendront toujours au même prix, et toucheront simplement plus d'argent.

Surtout, je rappelle qu'on parle ici des seules plus-values : il ne s'agit pas de « piquer de l'argent » dans la poche de qui que ce soit. Simplement, si quelqu'un gagne 1 million d'euros sur une transaction, on lui demande d'en laisser une partie à l'État. En quoi votre mesure est-elle de nature à fluidifier le marché ? Elle ne fonctionnera pas.

M. Frédéric Falcon (RN). On assiste à une croissance exponentielle de la fiscalité immobilière – ces actifs sont les plus taxés en France –, qui a conduit à un effondrement de la rentabilité locative. Ce n'est pas ainsi qu'on peut inciter les Français à investir dans le logement locatif pour relancer l'immobilier et mettre fin à la pénurie.

Je tiens à souligner une de vos contradictions, chers collègues de gauche : le fait que la vente à un bailleur social soit exonérée d'impôt sur la plus-value ne vous pose aucun problème, ce qui montre que vous préférez encourager la concentration de la propriété aux mains des institutionnels plutôt que défendre la petite propriété.

Les exemples délirants que vous avez mentionnés sont circonscrits à des micromarchés. Je suis, moi aussi, élu dans le Sud, mais nous ne sommes pas xénophobes : nous acceptons que chacun puisse acheter une maison chez nous. Il va falloir sortir de ce régionalisme borné. On est en France : si un Français veut acheter une résidence secondaire dans votre région, vous devez l'accepter.

M. Inaki Echaniz (SOC). Je n'ai jamais dit ça ! Retirez vos propos !

Mme la présidente Aurélie Trouvé. Je vous propose une courte suspension, afin de permettre à chacun de retrouver son calme.

La réunion est suspendue de dix heures quarante à dix heures quarante-cinq.

M. Vincent Rolland (DR). Je rappelle à nos collègues du Sud-Ouest que l'excellente loi Echaniz-Le Meur, que nous avons adoptée, prévoit la création de zonages de servitude d'habitation permanente.

J'aimerais par ailleurs connaître le coût de la mesure proposée par le rapporteur car, si nous sommes favorables à la fluidification du marché, elle ne doit pas se faire à n'importe quel prix.

M. Daniel Labaronne (EPR). Dans les zones touristiques, il faut, me semble-t-il, agir pour changer la nature des résidences et les faire basculer du statut de résidence secondaire vers celui de résidence principale. C'est le sens des amendements que j'ai déposés. On lutterait ainsi contre la prolifération des résidences secondaires et on permettrait la mise sur le marché de nouveaux biens à vocation de résidence principale, ce dont il résultera un afflux de biens qui aurait pour avantage de faire baisser la valeur de ces logements et faciliterait l'achat d'une résidence principale par les jeunes ménages.

M. François Piquemal (LFI-NFP). « Vivre au pays », tel était le slogan des manifestants du Larzac. Nous en sommes là. Ce qu'explique notre collègue Peio Dufau, c'est que l'on a le droit de vivre là où l'on travaille, où l'on a sa famille, ses

amis, ses proches. Ne balayez pas cela d'un revers de main : c'est vrai au Pays basque ou en Bretagne, mais aussi à Toulouse, d'où, d'après l'Insee, 2 300 familles doivent partir chaque année, notamment parce qu'elles n'arrivent pas à se loger.

Je suis très surpris de vous entendre défendre une proposition de loi qui avantagea les multipropriétaires et de constater que votre patriotisme, comme souvent, s'arrête au portefeuille des oligarques russes qui, sur la Côte d'Azur, empêchent les habitants de vivre correctement. On voit bien là toute l'hypocrisie du Rassemblement national et de ses alliés, toujours prompts à défendre les plus riches et les multipropriétaires.

Combien de logements votre texte permettra-t-il de remettre sur le marché, d'après vous ?

M. Romain Daubié (Dem). Je m'interroge sur le champ d'application de l'article 1^{er} : pourquoi ce choix de viser toutes les ventes ? D'après une étude du groupe BPCE portant sur les années 2022-2023, 49 % des ventes concernent des résidences principales et sont donc déjà exonérées de taxe sur la plus-value. L'investissement locatif représente, quant à lui, 17 % des ventes, contre 19 % pour les résidences secondaires. Pourquoi ne pas avoir ciblé les seuls investissements locatifs, afin que les logements concernés deviennent des résidences principales ?

M. François Ruffin (EcoS). Monsieur Dufau ne dit pas « le Pays basque aux Basques », pas plus que je ne dis « la Picardie aux Picards ». En revanche, je m'interroge sur l'usage des logements achetés : deviendront-ils des résidences secondaires, des locations, des résidences principales ? Seront-ils habités toute l'année, ou seulement trois mois par an ?

La France est, selon moi, une immense « zone tendue », à tel point que le principal souci des gens est désormais de parvenir à se loger à un prix correct : ce qui pèse le plus sur le pouvoir d'achat, c'est le niveau des loyers ou les mensualités qu'on paye pour sa maison. Dans ce cadre, la question centrale n'est pas celle du propriétaire, mais de l'usage. De la même façon que nous avons chargé les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) de contrôler l'usage du foncier agricole, nous devrions nous assurer que les logements sont bien prioritairement destinés à se loger, et non à faire du tourisme.

M. Gérault Verny, rapporteur. Monsieur Rolland, la mesure proposée entraînerait une baisse de recettes de 1 à 2 Md€. Le chiffre de 2 Md€ correspond aux estimations les plus pessimistes : la taxation des plus-values immobilières rapportant environ 3 Md€, cela supposerait que 66 % des biens soient concernés. Une forte baisse de ces recettes serait en effet une très bonne nouvelle, puisqu'elle signifierait que de nombreux biens reviennent sur le marché. Elle s'accompagnerait en outre d'une hausse plus forte des DMTO, qui ont baissé d'environ 40 % au cours des trois dernières années, si bien que les recettes fiscales augmenteraient mécaniquement. L'effet serait donc négatif pour l'État et positif pour les collectivités locales.

Monsieur Labaronne, j'estime comme vous qu'il y a un problème autour des résidences secondaires. J'ai hâte de vous entendre défendre votre amendement à ce sujet. J'imagine d'ailleurs qu'il sera voté massivement par la gauche, puisqu'il répond aux questions qu'elle a soulevées.

Monsieur Ruffin, vous avez repris l'intégralité de mon diagnostic sur le mal-logement. Je partage donc votre constat. Mais soyons honnêtes : ce n'est pas la fiscalité qui permettra de régler le problème. Pour permettre une baisse durable et massive des prix de l'immobilier, il faut augmenter l'offre. Je sais que vous n'aimez pas la loi du marché, mais elle fonctionne : en augmentant l'offre, on baisse le prix, c'est aussi simple que cela.

Je propose une mesure pour fluidifier un peu le marché et y réintroduire certains biens. J'ai bien conscience du fait qu'il faudra aller beaucoup plus loin par ailleurs, notamment en relançant très fortement la construction.

La commission rejette les amendements.

Amendement CE23 de M. Daniel Labaronne

M. Daniel Labaronne (EPR). J'estime que, pour la détention ouvrant droit à une exonération fiscale et sociale des plus-values immobilières, la durée proposée de dix ans est trop courte. Je propose donc de la fixer plutôt à quinze ans – soit environ deux cycles immobiliers. Pour autant, l'objectif étant d'inciter à la transformation des résidences secondaires en résidences principales, l'amendement pose un garde-fou : la transaction sera taxée à hauteur de 5 % si le nouvel acquéreur du bien ne s'engage pas à en faire une résidence principale.

Pour fluidifier le marché, il faut faire en sorte que les biens circulent plus facilement et éviter la rétention immobilière. Aujourd'hui, les propriétaires de résidences secondaires attendent vingt-deux ou trente ans pour vendre. Une réduction de cette durée aura donc un effet majeur sur l'offre de biens et contribuera à la baisse de prix, favorisant l'acquisition d'une résidence principale.

M. Gérault Verny, rapporteur. Un abattement sur la plus-value immobilière subordonné à l'usage du logement en tant que résidence principale pourrait peut-être flécher de façon plus efficace le dispositif prévu à l'article 1^{er}. On a besoin, en effet, de plus de résidences principales ; en revanche, on n'a peut-être pas besoin de moins de résidences secondaires, mais on peut aussi construire. L'idée est donc séduisante. Avis favorable.

M. Inaki Echaniz (SOC). Lorsque je vois l'attitude de nos collègues du Modem et de certains membres du groupe EPR, les bras m'en tombent. Ils nous rebattent les oreilles avec les économies à faire au détriment des services publics et des plus précaires, mais ne voient pas d'inconvénient à sortir 2 Md€ pour exonérer la plus-value des propriétaires de résidences secondaires !

Il existe des solutions très simples et beaucoup moins onéreuses pour fluidifier le parcours du logement. Une baisse de la réduction de loyer de solidarité favoriserait le logement social, qui est durable et accessible à toutes et à tous. Un abondement des crédits alloués à MaPrimeRénov' permettrait aux petits propriétaires bailleurs de réhabiliter leur logement. Enfin, l'augmentation de l'abattement fiscal sur la location de longue durée, que notre collègue Annaïg Le Meur et moi-même avons proposée, favoriserait les résidences principales et éviterait la vacance des logements.

Mme Ersilia Soudais (LFI-NFP). Ce qui met en colère, c'est que l'abattement viserait à « *rationaliser les dépenses publiques consacrées au secteur du logement* ». Or, ces dépenses ne cessent de diminuer ! Cela ne vous suffit donc pas que la part du PIB consacrée au logement ait diminué de 31 % depuis 2011 ? Cela ne vous suffit pas que 1,6 milliard d'euros aient été supprimés dans le projet de loi de finances pour 2025 ? Ces coupes ont des conséquences concrètes sur la vie des gens : certains ne peuvent accéder à un logement social ; d'autres, par exemple à Villeparisis, vivent, malgré les efforts de la municipalité, dans des logements HLM insalubres en raison du manque de financement des bailleurs sociaux.

M. Pascal Lecamp (Dem). Vous faites dire aux députés du Modem des choses qu'ils n'ont pas dites, monsieur Echaniz. Si nous n'avons pas voté les amendements de suppression de l'article 1^{er}, c'est pour avoir un débat sur les sujets que vous avez évoqués – à propos desquels nous avons dit la même chose que vous !

M. François Ruffin (EcoS). Il est tout de même surprenant de créer aujourd'hui une nouvelle niche fiscale, qui priverait l'État de 1 Md€ à 2 Md€ de recettes !

Au fond, monsieur le rapporteur, vous faites confiance au marché alors qu'aujourd'hui, celui-ci ne fonctionne pas. Et ce n'est pas l'augmentation du nombre de biens qui va régler le problème, s'ils servent à la location touristique ou s'ils sont utilisés comme produits financiers.

Le mécanisme proposé par monsieur Labaronne me paraît intéressant. Pourquoi même y aurait-il besoin d'une exonération fiscale pour contrôler l'utilisation du bien en tant que résidence principale pendant quinze ans ? C'est ce type de contrôle qu'opèrent les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) en matière de foncier agricole.

M. Dominique Potier (SOC). On observe effectivement un phénomène de dérégulation massif dans le monde agricole, sur lequel la majorité et l'exécutif ferment les yeux. Chez moi, l'observatoire de la Safer évoque une augmentation de 20 % des prix en dix ans, totalement déconnectée de la réalité des revenus agricoles. Cette évolution s'explique par des phénomènes spéculatifs, que l'on constate également dans l'immobilier.

La fiscalité et les contrôles de destination de l'usage sont des instruments puissants. Outre la loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, je veux saluer la proposition de loi transpartisane pour réussir la transition foncière, déposée par notre collègue Sandrine Le Feur. Quant au groupe socialiste, il a déposé une proposition de loi pour la reconquête du bâti rural. Là où des libéraux veulent déréguler un marché devenu fou, d'autres veulent rebâtir un pays où la justice serve de boussole.

M. Frédéric Falcon (RN). Suivant l'avis du rapporteur, notre groupe votera l'amendement.

Nous nous interrogeons cependant sur son caractère opérationnel : comment contrôler l'usage qui est fait d'un bien immobilier ? Un propriétaire peut prétendre qu'un bien est sa résidence principale et vivre ailleurs. On ne va pas commencer à mener des enquêtes intimes sur la vie des gens, à contrôler leur consommation d'eau et d'électricité ! Mesurons la complexité que cela implique et évitons un contrôle excessif.

M. Matthias Tavel (LFI-NFP). Nous assistons à la naissance d'une nouvelle alliance entre la Macronie et l'extrême droite : cela devient une habitude ! Vous avez empêché la suppression de l'article 1^{er}, puis avez déposé un amendement qui va être voté avec les voix du Rassemblement national. Vous êtes en train de vous « trumpiser », sur le logement comme sur tous les autres sujets.

Quant à notre collègue du Rassemblement national, qui refuse que l'on aille fouiller dans la vie intime des gens, cela ne le gêne pas de faire la chasse aux pauvres quand il s'agit de compter le nombre de brosses à dents chez les bénéficiaires du RSA ! Nous, cela nous choque, tout comme le fait que vous souhaitiez faire un nouveau cadeau aux multipropriétaires.

M. Daniel Labaronne (EPR). J'écoute les arguments de monsieur Ruffin. Nous avons un débat intéressant sur la façon de régler une partie de la crise du logement. Il y a 3,5 millions de résidences secondaires dans le parc de logements et je me suis demandé comment les transformer en résidences principales. Ma proposition est issue d'un rapport que j'ai rédigé avec notre collègue de Courson sur les dépenses fiscales et budgétaires en faveur du logement et de l'accession à la propriété. Dans la mesure où elle pose des difficultés et où je ne l'ai pas budgétée, je retire mon amendement. Il mérite d'être retravaillé dans un autre texte, peut-être de façon transpartisane.

M. Vincent Rolland (DR). Il est regrettable qu'il soit retiré, car il va dans le bon sens.

M. Gérault Verny, rapporteur. Le sujet du mal-logement en France mérite mieux que des invectives et des caricatures. Je reprends l'amendement de monsieur Labaronne, dont l'impact peut être chiffré assez simplement : l'État va perdre des recettes, mais les collectivités territoriales vont en gagner dans une plus grande mesure. Dans un cas, en effet, c'est uniquement la plus-value qui est taxée

tandis que, s'agissant des DMTO, l'assiette est constituée du montant total du prix de vente. Or, les plus-values n'atteignent pas partout les montants observés dans le Pays basque : sur les deux ou trois dernières années, le marché immobilier est en baisse au niveau national.

L'amendement CE23 est retiré.

La commission rejette l'amendement CE25 de M. Gérault Verny, rapporteur.

Puis elle rejette l'article 1^{er}.

Article 2 (article L. 136-7 du code de la sécurité sociale) : *Accélération des abattements s'appliquant à l'assiette taxable de la plus-value immobilière au titre des prélèvements sociaux*

Amendements de suppression CE4 de M. Inaki Echaniz, CE13 de M. Boris Tavernier et CE15 de Mme Ersilia Soudais

M. Inaki Echaniz (SOC). Le volet « Logement » du Conseil national de la refondation (CNR) a réuni tous les acteurs du secteur (professionnels de l'immobilier et du bâtiment, associations de défense des locataires, etc.), sans étiquette politique : les débats étaient menés par Mme Véronique Bédague (Nexity) et M. Christophe Robert (Fondation pour le logement des défavorisés). Après plusieurs mois de travail, le CNR Logement a fait, sur le sujet de la taxation des plus-values, deux propositions modulables qui vont à rebours des vôtres, monsieur le rapporteur. Je m'étonne que votre texte ne les reprenne pas.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Vous avez estimé, monsieur le rapporteur, qu'il n'y avait pas eu de baisse de la fiscalité. Or, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) a été supprimé et la *flat tax* a été instaurée. Maintenant, vous proposez une exonération de prélèvements sociaux en faveur des détenteurs de biens immobiliers, qui ne sont évidemment pas défavorisés. Cette mesure va assécher les finances de l'État, laquelle justifiera ensuite des baisses de dépenses au détriment des services publics. Nous ne pouvons donc que nous opposer à cet article.

M. Gérault Verny, rapporteur. Le débat de fond est simple. Veut-on en France un parc immobilier de logements sociaux ou veut-on favoriser l'accès à la propriété ? Je considère pour ma part que, dans un monde parfait, l'ensemble des Français pourraient être propriétaires de leur logement.

Vous me répétez que cette mesure contribuerait à réduire les recettes, alors que je viens de vous démontrer, au contraire, qu'elle va en créer davantage au travers des DMTO.

Encore une fois, ce texte a pour objectif de faire baisser les prix, de favoriser l'accession à la propriété et de mieux loger les Français.

M. Inaki Echaniz (SOC). Je m'inscris en faux contre vos propos. Moi, je suis pour une France de propriétaires et de locataires. C'est nous qui nous sommes battus pour le maintien et l'extension du prêt à taux zéro (PTZ), pas vous ! De même pour la prime aux maires bâtisseurs, pour MaPrimeRénov' et pour la possibilité donnée aux propriétaires occupants ou bailleurs de rénover leur logement. On ne vous a pas entendus, au cours des dernières semaines, sur ce sujet. N'essayez pas de nous faire passer pour des anti-propriétaires car nous ne le sommes pas. Quand la propriété va bien, le parc social va bien aussi – et inversement.

Enfin, je vous le redemande : pourquoi n'avez-vous pas repris la proposition du CNR Logement ?

M. François Piquemal (LFI-NFP). Je repose, moi aussi, la question que je vous ai posée : combien de logements votre proposition de loi va-t-elle permettre de remettre sur le marché ?

Ce que l'on sait, grâce à l'Insee, c'est qu'il y a en France 3,1 millions de logements vacants et que ce nombre n'a cessé d'augmenter ces dernières années. Pour remettre certains d'entre eux sur le marché, on pourrait appliquer un vieil outil auquel ont eu recours, par exemple, Charles de Gaulle et Jacques Chirac – pas des Insoumis, donc : le droit de réquisition.

En bon sarkozyste, monsieur le rapporteur, vous dites que la loi du marché fonctionne. Or ce n'est pas le cas.

M. Frédéric Falcon (RN). Tout a été fait, ces dernières années, pour favoriser l'investissement dans les valeurs mobilières (« plus productives », selon M. Macron) au détriment des biens immobiliers, dont la fiscalité a considérablement augmenté. La *flat tax* ne concerne pas l'immobilier, madame Nosbé ; la taxe foncière a explosé, sous l'effet notamment de la suppression de la taxe d'habitation ; et les DMTO viennent d'augmenter, à la suite de la décision du Gouvernement.

L'État a engrangé d'importantes recettes ces dernières années grâce à l'explosion des prix de l'immobilier. L'article 2 vise simplement à revenir à une solution raisonnable en exonérant de prélèvements sociaux, après dix ans, la plus-value réalisée par les vendeurs.

Mme Françoise Buffet (EPR). Comme l'article 1^{er}, celui-ci vise à fluidifier le marché immobilier. En vertu de la logique des marchés, que nos collègues de gauche semblent refuser, un produit que l'on retient devient plus rare et donc plus cher.

L'amendement à venir de monsieur Labaronne sur cet article me semble constituer un bon compromis puisqu'il maintient des prélèvements sociaux sur la plus-value pendant une vingtaine d'années tout en les supprimant les huit dernières

années, au cours desquelles ils étaient les seuls à continuer de s'appliquer. N'oublions pas que trente ans, ce sont presque les trois quarts d'une vie active. Il faut absolument fluidifier le marché. Les notaires que j'ai interrogés sur la façon d'y parvenir m'ont répondu qu'il fallait réduire d'au moins un tiers la durée de détention nécessaire pour bénéficier d'une exonération.

M. François Ruffin (EcoS). Vous appliquez la « théorie du ruissellement » : c'est grâce aux riches multipropriétaires que l'on va aider les foyers modestes et, second paradoxe, c'est en appliquant une exonération d'impôts que l'on en récolterait davantage.

Je ne suis pas surpris d'entendre les députés macronistes et de la droite libérale dire qu'il faut fluidifier le marché. Je le suis davantage par le glissement qu'opère le Rassemblement national : un bloc national libéral est en train de se constituer, qui décide que tout se réglera par le marché. Or, le fait que l'augmentation du nombre de logements s'accompagne d'une hausse des logements vacants, des Airbnb et des résidences secondaires prouve que le marché ne fonctionne plus. Il est donc nécessaire que des instances régulent les usages – et ce n'est pas au moyen de la fiscalité que l'on y parviendra.

M. Gérault Verny, rapporteur. Il semble que l'on n'accepte pas, en France, d'entendre que la loi du marché existe.

Au début des années 2000, le corpus normatif en vigueur dans notre pays comptait vingt millions de mots ; aujourd'hui, il en compte cinquante millions. Notre pays n'est pas allé vers davantage de libéralisme mais vers plus de réglementation, et le marché immobilier est l'un des plus réglementés.

Le marché de l'immobilier est soumis à un ensemble de contraintes, qui résultent notamment de l'augmentation du nombre de meublés touristiques, de résidences secondaires et de logements vacants. Le secteur de la construction est grippé et n'est pas capable de produire suffisamment de logements pour répondre à l'accroissement des besoins. Si l'on veut faire baisser de façon générale le prix des logements, il suffit d'augmenter l'offre : c'est la loi du marché. Si les prix de l'immobilier se sont effondrés en Espagne dans les années 2010, c'est parce que trop de logements y avaient été construits et que beaucoup ne trouvaient pas preneur. En France, on a fait le contraire : on n'a pas assez construit. Il faut donc que l'offre rattrape la demande. C'est ça, l'équilibre du marché. Ce n'est pas un gros mot : c'est une réalité très simple.

Quant aux logements vacants, monsieur Ruffin, on peut soit les récupérer à la bolchevique en chassant leurs propriétaires, soit faciliter leur remise sur le marché de façon naturelle.

Pour chiffrer cette proposition, enfin, on aurait pu faire des études en amont mais celles-ci ne sont jamais justes. La réalité objective, c'est qu'une baisse de la taxation des plus-values entraîne une augmentation du nombre de biens mis sur le marché et des transactions, et donc des DMTO.

Vous affirmez que ce texte va favoriser les propriétaires alors qu'en réalité, il aura pour principal effet de faire revenir les biens sur le marché – c'est ce dont on a besoin aujourd'hui, en plus de la construction de nouveaux logements. Il s'agit donc d'une petite étape, qui améliorera une situation difficile.

La commission adopte les amendements.

En conséquence, l'article 2 est supprimé et l'amendement CE22 de M. Daniel Labaronne tombe.

Article 3 (article L. 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) : *Suppression du calendrier légal fixant un niveau de performance énergétique minimal pour les logements loués*

Amendements de suppression CE1 de M. Bastien Marchive, CE2 de Mme Julie Laernoës, CE5 de M. Inaki Echaniz et CE16 de Mme Sandrine Nosbé

M. Bastien Marchive (EPR). L'article 3 traduit un choix politique clair : celui du renoncement à la transition énergétique, à la décence des logements locatifs et à nos engagements climatiques. En effet, vous supprimez purement et simplement la prise en compte de la performance énergétique d'un logement comme critère de sa décence. Derrière ce que vous qualifiez de « moratoire », vous ne proposez rien d'autre qu'une suppression déguisée des objectifs de rénovation des passoires énergétiques.

Vous faites donc fi de l'amélioration des conditions de vie et du pouvoir d'achat des ménages les plus modestes ; vous n'attachez pas davantage d'importance à l'effort des propriétaires qui ont joué le jeu de la rénovation. Vous tournez le dos à la filière du bâtiment qui s'est structurée et professionnalisée pour répondre à la demande croissante de rénovation. Enfin, vous récusez un levier indispensable pour atteindre l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Cela étant, il est vrai qu'il y a des marges de progrès : le DPE doit être amélioré, et MaPrimeRénov' consolidée ; mais face aux difficultés, nous faisons partie de ceux qui préfèrent avancer que renoncer. C'est pourquoi nous proposons la suppression de cet article.

Mme Julie Laernoës (EcoS). Le groupe Écologiste et social refuse ce moratoire sur l'interdiction de louer des passoires énergétiques, seule mesure opérationnelle de réduction de la consommation énergétique issue de la Convention citoyenne pour le climat. Soyons clairs : ce que propose l'extrême droite de monsieur Ciotti et de madame Le Pen, ce sont des reculs écologique, social et économique massifs. On veut normaliser le gaspillage, tolérer des factures de chauffage à 2 000, 3 000, voire 5 000 euros par an, détourner le regard des douze millions de Français qui vivent dans des passoires thermiques glacées l'hiver, étouffantes l'été et parfois insalubres. Le refrain est connu : liberté des propriétaires,

moins de normes... Ce qu'ils taisent, c'est que plus de 55 % de ces logements sont détenus par des ménages appartenant aux trois derniers déciles de revenus, et que 3,5 % des ménages possèdent plus de la moitié du parc immobilier. Ce n'est donc pas l'intérêt général qu'ils protègent, mais bien l'intérêt des ultrariches. Quand vous prétendez défendre le pouvoir d'achat, vous condamnez les Français à payer plus pour se chauffer moins. Le calendrier de sortie des passoires thermiques est un outil indispensable qu'il faut absolument préserver du climatonégationnisme que l'on observe ici encore.

M. Inaki Echaniz (SOC). Certains d'entre vous semblent nourrir des remords, quand d'autres persistent dans le populisme le plus aberrant, en remettant en question le DPE et la lutte contre les passoires thermiques. Ceux-ci sont pourtant un enjeu non seulement écologique et sanitaire, mais aussi économique pour les entreprises qui se sont mobilisées et la filière qui s'est structurée. Il ne faut pas revenir dessus. Certes, le système comporte des imperfections. Avec notre collègue Bastien Marchive, nous avons proposé de les corriger dans une proposition de loi, mais vous avez voté contre avec vos amis d'extrême droite. Ne venez donc pas nous dire que le dispositif ne fonctionne pas et qu'il faut le mettre à la poubelle !

Quant à vous, chers collègues du bloc commun, nous vous appelons à la raison et à la mobilisation. Vous ne pouvez pas, d'une main, soutenir à juste titre le DPE et l'interdiction des passoires thermiques, et de l'autre, suspendre MaPrimeRénov', revenir en arrière, la relancer... Ce dispositif fonctionne – nous avons l'honnêteté de le reconnaître – mais vous ne l'abondez pas suffisamment et vous faites en sorte que plus personne n'y comprenne rien.

Mme Ersilia Soudais (LFI-NFP). Il est impératif de conserver le calendrier graduel d'interdiction de louer des passoires et des bouilloires thermiques. C'est une nécessité à la fois sanitaire et écologique. Je ne vous expliquerai pas l'écologie en trente secondes – vous n'y avez jamais rien compris – mais j'ose espérer que vous comprendrez, tout de même, que vivre dans un logement trop froid, trop humide ou trop chaud a des répercussions sur la santé. Santé publique France le dit d'ailleurs clairement : cela expose notamment aux bronchites chroniques, à l'arthrose, à l'anxiété, à la dépression et aux maux de tête.

Il faut donc impérativement lutter contre la précarité énergétique, quand vous faites l'extrême inverse. Développons notamment la filière bois-terre-paille – des matériaux de qualité, non énergivores, qui permettent de lutter contre la précarité énergétique et de développer le travail local non délocalisable.

M. Gérault Verny, rapporteur. Vos propos ne vous honorent pas, madame Soudais, et ils sortent du débat ; c'est dommage. Je serais prêt à faire un « quiz » pour tester mes compétences en écologie, mais il y a la théorie et la pratique.

Tout a été dit sur le DPE. Certains de nos collègues ont déposé une proposition de loi visant à mieux l'encadrer, car ils avaient conscience que cet outil,

tel qu'il est appliqué aujourd'hui, ne fonctionne pas. La Cour des comptes a observé des écarts énormes entre les diagnostiqueurs : ce qui est une passoire thermique pour l'un ne l'est pas pour l'autre. Il y a donc un problème de thermomètre. Sortez des invectives incantatoires ! Pour que la mesure de la performance énergétique des logements soit juste et égalitaire, il faut se doter d'un thermomètre qui fonctionne. Le système actuel est inefficace, tout le monde le dit. Ce n'est pas une question d'écologie ou de climatoscepticisme, mais de technique. Est-il juste qu'en fonction du diagnostiqueur, un logement soit classé C ou G ?

M. Daniel Labaronne (EPR). Je soutiens ces amendements de suppression. La fiabilité des DPE est insuffisante, mais attention à ne pas jeter le bébé avec l'eau du bain : cela tient à des problèmes techniques et il se trouve que la ministre chargée du logement m'a confié une mission sur le sujet. Nous apporterons des modifications techniques à l'outil pour renforcer la fiabilité du DPE et la confiance des consommateurs.

Hier, un diagnostiqueur m'a confié qu'il se réjouissait que le logement loué sur Airbnb qu'il venait d'expertiser, classé G, ne puisse plus être proposé sur la plateforme à partir de 2034.

M. Frédéric Falcon (RN). Le DPE est le dernier « totem » du socialo-macronisme, depuis que nous avons voté la fin des zones à faibles émissions (ZFE) et du « zéro artificialisation nette » (ZAN). Il pose pourtant un problème extrêmement grave : du jour au lendemain, il fait basculer des millions de logements dans la catégorie de l'indécence énergétique. Il les décote arbitrairement, puisqu'un bien classé F ou G perd 20 % de sa valeur ; il devient très difficile de le vendre et tout aussi difficile d'obtenir un prêt bancaire pour financer son achat. Manifestement, cela ne pose pas de problème au bloc central et au bloc de l'extrême gauche. En mesurez-vous les conséquences sur le marché immobilier et locatif ? C'est une atteinte au droit de propriété. Des propriétaires se retrouvent dépossédés : la valeur de leur bien perd 20 % ou 30 % et ils ne peuvent même pas le vendre. En face, de gros lobbys captent des Md€. Sachant que les certificats d'économie d'énergie (CFE) coûtent 6 Md€ et MaPrimeRénov' 3,5 Md€, ce sont donc près de 10 Md€ qui sont captés chaque année par des grosses sociétés sans scrupules, qui profitent de l'effet d'aubaine pour augmenter leurs prix. Cela ne vous pose pas de problème, tout va bien !

M. François Piquemal (LFI-NFP). Avant de proposer des « quiz » de façon un peu méprisante, vous feriez mieux d'être solide sur vos appuis, monsieur le rapporteur. Or, ce que vous avez dit sur l'Espagne est totalement faux. Le krach de 2008 n'a pas été causé par un excès de construction, mais par le recours massif au crédit revolving : 87 % des Espagnols étaient des petits propriétaires qui se sont fait « faire les poches » par les banques, ces mêmes banques qui seront avantageées par votre proposition de loi.

Monsieur Falcon estime que la lutte contre les passoires thermiques relève de l'écologie punitive, mais l'arthrose et les bronchites chroniques sont-elles aussi

de l'écologie punitive ? La santé des Françaises et des Français, vous n'en avez rien à faire tant vous êtes aveuglés par votre climatoscepticisme.

Monsieur Labaronne pose les bonnes questions, même si nous ne sommes pas d'accord avec ses réponses. Nous verrons ce qu'il ressortira de sa mission sur les DPE, mais le problème tient certainement à un manque de moyens humains et matériels. Encore une fois, vous êtes hors sujet, monsieur le rapporteur.

M. François Ruffin (EcoS). J'aimerais demander au rapporteur et aux collègues d'extrême droite s'ils sont pour ou contre la souveraineté nationale. Quand on demande d'en finir avec les passoires thermiques, on parle de la santé des gens, des factures de gaz et de fioul, de l'emploi local pour les artisans, des émissions de gaz à effet de serre et de la planète... mais aussi des 50 Md€ que nous perdons parce que nous sommes condamnés à importer du gaz ou du pétrole saoudien, américain ou algérien ! Il y a une façon de cautériser la plaie, qui consiste à isoler le logement plutôt qu'à chauffer la planète. Or, dès qu'il est question d'isolation, vous freinez des quatre fers. J'observe le silence du Rassemblement national au sujet de MaPrimeRénov'. Vous n'avez rien dit, vous vous êtes planqués !

M. Gérault Verny, rapporteur. Je suis ravi de voir que l'alliance LFO-macroniste s'est reconstituée !

La réunion est suspendue de onze heures quarante à onze heures quarante-cinq.

M. Gérault Verny, rapporteur. Personne, ici, ne souhaite que nos concitoyens vivent dans des logements indécents. Tout le monde désire bien évidemment que l'intégralité des habitants de notre pays soient logés dignement et dans de bonnes conditions, notamment énergétiques. Cependant, les chemins pour y parvenir divergent. Si nous nous trouvons dans la situation actuelle, c'est parce que ce qui est fait depuis des années ne fonctionne pas. Il faut donc peut-être agir autrement. Le DPE était-il une bonne idée ? Je ne sais pas, je constate simplement qu'il ne fonctionne pas. Au reste, il n'est pas proposé de supprimer le décret définissant le critère de l'indécence énergétique, mais seulement le calendrier fixé directement dans la loi et qui devrait plutôt relever du niveau réglementaire.

La commission adopte les amendements.

En conséquence, l'article 3 est supprimé et les amendements CE24 et CE20 de M. Thibault Bazin tombent.

Après l'article 3

Amendement CE21 de M. Thibault Bazin

M. Vincent Rolland (DR). Nous souhaitons que l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) permettant des économies d'énergie d'une performance suffisante entraîne la suspension de l'indécence énergétique d'un logement individuel situé dans l'immeuble pendant la durée du plan.

M. Gérault Verny, rapporteur. Vous proposez de suspendre les obligations du bailleur si le logement fait partie d'une copropriété qui a lancé un PPT. C'est une mesure de bon sens : quand cela permet d'être plus efficace, les travaux doivent être menés par la copropriété. Il faut donc laisser un peu de temps aux copropriétaires pour s'organiser et lancer un projet ambitieux de rénovation globale, au lieu de les inciter à accomplir rapidement des gestes individuels moins efficaces.

En raison de contraintes propres à la copropriété (assemblées générales, solvabilité des propriétaires, démarches d'urbanisme, etc.), ces projets prennent du temps. Notez que la proposition de loi de notre collègue Guillaume Vuilletet, relative aux conditions de réalisation des travaux de rénovation énergétique des logements, et celle de nos collègues Inaki Echaniz et Bastien Marchive, qui visait à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur application en copropriété, poursuivent le même objectif que cet amendement. Avis favorable.

La commission rejette l'amendement.

Suivant l'avis du rapporteur, elle rejette l'amendement CE8 de M. Thibault Bazin.

Article 4 : Gage financier

La commission rejette l'article 4.

Article 5 : Entrée en vigueur de la loi

La commission rejette l'article 5.

Les amendements CE18 de Mme Sandrine Nosb   et CE19 de Mme Ersilia Soudais, sur le titre, n'ont plus d'objet.

La commission ayant rejeté tous les articles de la proposition de loi, l'ensemble de celle-ci est rejeté.

*

* * *