

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

251^e séance

Compte rendu intégral

2^e séance du jeudi 28 mai 2026

Les articles, amendements et annexes figurent dans le fascicule bleu ci-joint



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

<http://www.assemblee-nationale.fr>

SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE MME CLÉMENCE GUETTÉ

1. Compensation financière pour l'exercice des compétences du service public de la petite enfance (p. 5246)

DISCUSSION GÉNÉRALE (suite) (p. 5246)

Mme Julie Ozenne

M. Frantz Gumbs

Mme Joséphine Missoffe

M. Alexandre Allegret-Pilot

M. Thomas Portes

DISCUSSION DES ARTICLES (p. 5249)

Article unique (p. 5249)

Après l'article unique (p. 5249)

Amendement n° 1

M. Christophe Naegelen, rapporteur de la commission des affaires sociales

Mme Françoise Gatel, ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation

Amendements n° 2, 3

EXPLICATION DE VOTE (p. 5252)

Mme Zahia Hamdane (LFI-NFP)

VOTE SUR L'ENSEMBLE (p. 5252)

Suspension et reprise de la séance (p. 5252)

2. Mobilisation de l'habitat existant (p. 5252)

PRÉSENTATION (p. 5252)

Mme Valérie Létard, rapporteure de la commission des affaires économiques

M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement

M. Stéphane Travert, président de la commission des affaires économiques

DISCUSSION GÉNÉRALE (p. 5255)

M. Charles de Courson

M. Stéphane Peu

M. Olivier Fayssat

M. Frédéric Falcon

Mme Annaïg Le Meur

Mme Ersilia Soudais

M. Iñaki Echaniz

M. Lionel Duparay

Mme Cyrielle Chatelain

M. Pascal Lecamp

M. François Jolivet

DISCUSSION DES ARTICLES (p. 5262)

Article 1^{er} (p. 5262)

M. Frédéric Falcon

Mme Ersilia Soudais

Amendements n° 72, 77, 28, 88, 2, 76, 10, 78, 22

PRÉSIDENTE DE MME NADÈGE ABOMANGOLI

Amendement n° 32

PRÉSIDENTE DE MME CLÉMENCE GUETTÉ

Amendements n° 79, 4, 11, 30, 33, 8, 19, 31, 34 rectifié, 3, 81, 5, 80, 14, 25

Après l'article 1^{er} (p. 5278)

Amendements n° 15, 18

Article 2 (p. 5279)

M. José Gonzalez

Mme Danielle Brulebois

Amendements n° 82, 83 rectifié, 69, 41, 43, 44, 84, 12

Article 3 (p. 5281)

Amendements n° 6, 85, 62

Après l'article 3 (p. 5282)

Amendements n° 71, 58, 64

Article 4 (p. 5285)

Titre (p. 5285)

Amendement n° 87

EXPLICATIONS DE VOTE (p. 5286)

M. Frédéric Falcon (RN)

Mme Annaïg Le Meur (EPR)

M. François Piquemal (LFI-NFP)

M. Iñaki Echaniz (SOC)

M. Charles de Courson (LIOT)

M. Olivier Fayssat (UDR)

M. Lionel Duparay (DR)

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS)

VOTE SUR L'ENSEMBLE (p. 5289)

Suspension et reprise de la séance (p. 5289)

3. Pérennisation du contrat de professionnalisation expérimental (p. 5289)

PRÉSENTATION (p. 5289)

M. Jean-Pierre Farandou, ministre du travail et des solidarités

M. Stéphane Viry, rapporteur de la commission des affaires sociales

DISCUSSION GÉNÉRALE (p. 5291)

M. Jean-Pierre Bataille

M. Nicolas Sansu

M. Gaëtan Dussausaye

4. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 5292)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTENCE DE MME CLÉMENCE GUETTÉ

vice- présidente

Mme la présidente. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à quinze heures.)

1

COMPENSATION FINANCIÈRE POUR L'EXERCICE DES COMPÉTENCES DU SERVICE PUBLIC DE LA PETITE ENFANCE

Suite de la discussion d'une proposition de loi

Mme la présidente. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion de la proposition de loi visant à étendre à toutes les communes la compensation financière prévue pour les communes de plus de 3 500 habitants pour l'exercice de l'ensemble des compétences du service public de la petite enfance (n^{os} 2637, 2806).

DISCUSSION GÉNÉRALE

(suite)

Mme la présidente. Ce matin, l'Assemblée a commencé d'entendre les orateurs inscrits dans la discussion générale.

La parole est à Mme Julie Ozenne.

Mme Julie Ozenne. Nous examinons une proposition de loi susceptible d'apporter une réponse concrète au problème, bien identifié, de l'insuffisance et de l'iniquité des compensations financières versées aux collectivités territoriales exerçant les compétences du service public de la petite enfance (SPPE).

En étendant le bénéfice de cette compensation à toutes les communes, indépendamment de la strate démographique à laquelle elles appartiennent, ce texte tend à corriger une incohérence manifeste car les besoins des familles ne sont pas liés au nombre d'habitants d'une commune.

La question du redéploiement des compensations souligne que notre pays demeure largement marqué par la disparité entre villes et campagnes et, plus précisément, par un déséquilibre entre, d'un côté, quelques centres concentrant l'essentiel des ressources et des richesses et, de l'autre, le reste du territoire, notamment les ruralités, où le concept de « ville du quart d'heure » demeure un concept...

Si ce redéploiement n'est pas une mauvaise chose, il s'inscrit dans une politique de l'aménagement qu'il faut entièrement repenser. À cet égard, nous sommes favorables

aux modifications apportées par le Sénat, notamment à l'intégration explicite des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et des syndicats mixtes parmi les bénéficiaires du financement. Cette évolution est essentielle car, dans la très grande majorité des cas, notamment dans les territoires ruraux et les petites communes, les missions du SPPE sont organisées à l'échelle intercommunale.

Le groupe Écologiste et social votera donc en faveur de ce texte.

Cependant, le problème fondamental demeure : le service public de la petite enfance souffre d'un sous-financement structurel qui fragilise les collectivités territoriales, aggrave les inégalités et limite fortement l'accès des familles à des solutions d'accueil de qualité. Budget après budget, les gouvernements multiplient les coupes et les contraintes financières imposées aux collectivités, après avoir supprimé l'essentiel de leur autonomie fiscale. Même rétroactive, la revalorisation de 2 % de la prestation de service unique (PSU), annoncée l'an dernier, demeure très insuffisante au regard des besoins réels du secteur. Ne nous y trompons pas : si cette proposition de loi corrige une injustice de répartition, elle ne répond pas au sous-financement structurel des collectivités territoriales et, plus largement, du service public de la petite enfance !

Construire un véritable SPPE suppose autre chose qu'un simple ajustement comptable ; cela exige une stratégie nationale ambitieuse, des investissements massifs et pérennes, ainsi qu'un accompagnement réel des collectivités, qui supportent l'essentiel de l'effort. Des centaines de milliers de familles demeurent sans solution de garde adaptée, tandis que les communes et intercommunalités doivent assumer des charges croissantes, insuffisamment compensées par l'État. Cette situation est particulièrement marquée dans les territoires ruraux, les quartiers populaires et les outre-mer.

Pour pallier ce manque, une évaluation transparente des moyens nécessaires à la création d'au moins 500 000 places d'accueil du jeune enfant, ainsi qu'au financement pérenne des collectivités territoriales compétentes, est incontournable. Comment se projeter sans évaluer ? Nous ne pouvons ignorer que la construction d'un véritable service public de la petite enfance suppose des investissements massifs, durables et équitablement répartis sur le territoire et qu'il incombe aux services de l'État d'en mesurer l'ampleur. Où sont les 100 000 places supplémentaires en crèche promises par Élisabeth Borne en 2023 pour 2027 et les 200 000 places annoncées pour 2030 ? Si aucun bilan n'a été communiqué par le gouvernement depuis ces annonces, les professionnels du secteur, sur le terrain, pointent un retard évident.

Garantir un accueil de qualité pour chaque enfant, partout sur le territoire, ne doit pas être considéré comme un coût mais comme un investissement social, éducatif et territorial fondamental. Il est urgent et indispensable de redonner aux collectivités territoriales les moyens d'assurer leurs missions essentielles. Sans cela, la protection de l'enfance, « cause

majeure du quinquennat », restera, hélas, une énième coquille vide... Qui aurait pu le prédire ? (*Applaudissements sur les bancs du groupe LIOT.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Frantz Gumbs.

M. Frantz Gumbs. La proposition de loi que nous examinons tend à corriger une injustice territoriale pesante, de manière concrète, sur des milliers de familles.

Si la loi du 18 décembre 2023 pour le plein emploi a posé une pierre fondatrice en faisant des communes les autorités organisatrices du service public de la petite enfance, cette avancée s'est accompagnée de l'introduction d'une distinction difficile à justifier : seules les communes de plus de 3 500 habitants bénéficient d'une compensation financière de l'État lorsqu'elles exercent les quatre compétences du SPPE. Pour leur part, les communes de moins de 3 500 habitants qui les exercent, avec les mêmes obligations de qualité et en supportant les mêmes charges, ne reçoivent rien.

Cette rupture d'égalité doit être corrigée car, derrière elle, se cachent des réalités que nous ne pouvons ignorer. Il y a ces parents, souvent des mères, qui, faute d'une solution de garde accessible et de qualité près de chez eux, se retirent du marché du travail. Il y a ces communes rurales qui se heurtent à l'absence de moyens quand elles veulent structurer une offre d'accueil pour leurs jeunes enfants.

C'est, au fond, la question de l'égalité entre les moyens alloués aux territoires urbains et ceux des territoires ruraux qui est posée. Loin d'organiser un simple ajustement technique, cette proposition de loi entend tenir compte de ces enjeux structurels et corriger une anomalie. Nous saluons cette initiative, ainsi que le travail de Brigitte Devésa, rapporteur de la proposition de loi au Sénat.

Ce texte réalise deux avancées essentielles : il étend la compensation financière à toutes les communes, quelle que soit leur taille, dès lors qu'elles exercent l'ensemble des compétences du service public de la petite enfance et, grâce aux travaux décisifs du Sénat, elle intègre les intercommunalités et les syndicats mixtes dans le dispositif.

En effet, dans les territoires ruraux, c'est bien à l'échelon intercommunal que se pense et s'organise concrètement la politique de petite enfance : près de 64 % des communes de moins de 3 500 habitants ont transféré au moins une compétence à un EPCI ou à un syndicat mixte. Exclure ces structures de la compensation reviendrait à nier la réalité de l'organisation territoriale et à pénaliser les communes ayant fait le choix, souvent dicté par le bon sens et l'efficacité, de la mutualisation.

Le groupe Les Démocrates apporte son soutien à cette proposition de loi, qui consacre le principe de l'égalité d'accès à un service public essentiel, partout sur le territoire, pour toutes les familles. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LIOT.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Joséphine Missoffe.

Mme Joséphine Missoffe. La création du service public de la petite enfance répondait au triple constat, largement partagé sur le terrain, d'inégalités territoriales persistantes dans l'accès aux modes d'accueil, de la pénurie de professionnels et des difficultés croissantes des familles à trouver une solution de garde adaptée. Aujourd'hui encore, 139 000 mères doivent réduire ou interrompre leur activité professionnelle faute de mode de garde accessible.

C'est dans ce contexte que la loi du 18 décembre 2023 pour le plein emploi a confié aux communes le rôle d'autorité organisatrice de l'accueil du jeune enfant, autour de quatre compétences, dont deux sont obligatoires pour toutes les communes, tandis que les deux autres – planifier l'offre d'accueil et soutenir sa qualité – ne le deviennent qu'au-delà de 3 500 habitants.

Le dispositif révèle ici ses limites puisque la compensation financière de l'État reste réservée aux communes de plus de 3 500 habitants, tandis que les communes plus petites ne perçoivent aucune aide, même si elles exercent les quatre compétences. La question se pose avec encore plus d'acuité pour les intercommunalités et les syndicats mixtes, qui ne bénéficient pas directement du financement alors que, dans de nombreux territoires ruraux, ils organisent le service public de la petite enfance. Le seul mécanisme existant repose sur les attributions de compensation.

L'évolution introduite au Sénat, qui permet aux EPCI et syndicats mixtes de percevoir directement la compensation financière, apporte ainsi une réponse utile. Elle est cohérente avec les réalités du terrain car, dans bien des territoires ruraux, la mutualisation intercommunale est la seule voie réaliste pour développer une offre d'accueil de qualité, accompagner les familles et soutenir les professionnels, ce qui justifie qu'elle soit pleinement reconnue et soutenue.

Si la proposition de loi vient corriger une inégalité territoriale réelle et apporter davantage de cohérence à la mise en œuvre du service public de la petite enfance, la vigilance s'impose toutefois car nous manquons de recul sur la montée en charge concrète de ce service, créé en 2025.

Par ailleurs, des interrogations subsistent sur les modalités d'articulation financière entre communes et intercommunalités, notamment quand les transferts de compétences sont partiels ou évolutifs.

Enfin, le coût réel du dispositif apparaît sous-évalué en raison de l'élargissement du nombre de collectivités éligibles et des mécanismes de contrôle nécessaires pour vérifier l'exercice effectif des quatre compétences.

Dans le contexte budgétaire actuel, la responsabilité et la prudence doivent nous guider. Cependant, derrière ces débats techniques et financiers, il y a des réalités concrètes, celles de familles qui cherchent une solution d'accueil, celle d'élus locaux qui s'engagent malgré des moyens parfois limités et celle des professionnels de la petite enfance, qui assurent chaque jour un service essentiel.

Parce que la qualité et la pérennité du service rendu aux familles doivent rester notre priorité, le groupe Ensemble pour la République votera en faveur de ce texte. (*Applaudissements sur les bancs des groupes EPR, HOR et LIOT.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Alexandre Allegret-Pilot.

M. Alexandre Allegret-Pilot. Charles Péguy écrivait : « Une grande philosophie n'est pas celle qui prononce des jugements définitifs, qui installe une vérité définitive. C'est celle qui introduit une inquiétude. »

Je voudrais aujourd'hui introduire une inquiétude à propos d'un pays qui ne sait plus s'il veut des enfants, d'une République qui parle de natalité dans les colloques avant de l'oublier dans ses lois de finances, et d'une nation qui se paie de mots quand il faudrait payer des berceaux.

De quoi parlons-nous ? D'une loi de 2023 qui a fait des communes les autorités organisatrices de l'accueil du jeune enfant. Cela procède d'une bonne intention : c'est une

responsabilité immense que d'accompagner les familles, de planifier l'offre, de soutenir la qualité des modes d'accueil. Et puis, au détour d'un alinéa, vient un seuil : 3 500 habitants. Au-dessus, l'État compense – à hauteur de 86 millions d'euros en 2025, répartis entre 3 300 communes, soit 26 000 euros en moyenne par commune. En dessous, rien, zéro, le silence budgétaire. Voilà ce que l'État dit aux communes rurales : exercez la compétence, mais débrouillez-vous. Quel abandon !

Ce qui est révoltant dans cette affaire, c'est qu'elle ne pose pas seulement une question technique : elle constitue le symptôme d'une maladie française, la fausse autonomie. On nous parle de libre administration des collectivités, de décentralisation, de proximité. Mais quelle autonomie accorde-t-on quand on transfère la charge sans transférer les moyens ? Quand on impose la compétence sans la financer ? Quand un maire de village doit choisir entre la crèche et la voirie, entre l'enfance et l'éclairage public ? Cette autonomie-là n'est pas une liberté : c'est un fardeau déguisé en confiance.

Écoutez ces chiffres : près d'un cinquième des bébés français naissent dans des communes de moins de 3 500 habitants – soit autant d'enfants dont l'État a décidé de ne pas financer l'accueil. De même, 385 intercommunalités exerçaient ces compétences en 2024 sans recevoir un seul euro de l'État, parce que toutes leurs communes membres étaient sous le seuil. Le Conseil d'État, dès juin 2023, avertissait que cette exclusion était contradictoire avec les objectifs du législateur. Le Conseil d'État avait prévenu, le gouvernement n'a pas entendu.

Soyons clairs : à l'époque, le gouvernement, en séance au Sénat, a tenté de rétablir la condition du caractère obligatoire de l'exercice des compétences pour bénéficier de la compensation. Il a avancé un coût de 640 millions d'euros. Le rapporteur a fait son travail et chiffré l'extension à 30 millions d'euros par an, vingt fois moins que l'estimation initiale ! Trente millions d'euros : voilà le coût annuel de la réparation d'une injustice qui touche presque 20 % des naissances françaises. C'est dérisoire au regard d'un budget de l'État qui dépasse les 500 milliards. C'est surtout le coût d'opportunité qui est abyssal !

Je voudrais maintenant élargir mon propos. Ce texte, en apparence technique et marginal, dit quelque chose de beaucoup plus profond au sujet de l'état de notre pays. Une nation qui ne finance pas ses enfants est une nation qui a renoncé à son avenir. Une nation qui sait trouver des milliards pour financer des dispositifs éphémères et anecdotiques, mais qui rechigne quand il s'agit de consacrer 30 millions à la petite enfance rurale, c'est une nation qui a perdu le sens des priorités et qui confirme son abandon des villages, ceux qui ont vu émerger Georges Charpak, Georges Pompidou, Ferdinand Foch ou encore Louis Néel. La campagne est décidément le parent pauvre de notre République, qui n'en a que pour les métropoles et leurs zones à faibles émissions, que pour les banlieues et leurs quartiers prioritaires de la politique de la ville. Pourtant, la campagne est notre principale source de diversité, dans cette République des copains du petit Paris et de l'École alsacienne. C'est de cette véritable diversité que l'extrême gauche ne veut surtout pas entendre parler.

Dans ma seule circonscription, qui abrite 137 communes, 123 d'entre elles comptent moins de 3 500 habitants. Ensemble, elles réunissent pourtant la moitié des habitants de la circonscription. Contre les projets d'anéantissement de nos campagnes, je veux, nous voulons les voir prospérer, loin

du tumulte, de la promiscuité et de la décadence. Je veux y voir naître et grandir les futurs Georges Charpak, Marcel Dassault, Frédéric Mistral.

Une nation dont la natalité s'effondre – 660 000 naissances ont eu lieu en 2024, soit le plus bas niveau depuis 1946 – et qui laisse les territoires les plus féconds sans soutien, c'est une nation qui marche à reculons vers son propre déclin et qui refuse de voir s'élever les Néel et les Pompidou de demain. Paul Éluard écrivait qu'il fallait que l'homme ait foi dans l'homme. Il faut aujourd'hui qu'une nation ait foi dans ses enfants. La compensation dont nous débattons, c'est une crèche qui ouvre dans un village de 2 000 habitants parce que la République a décidé que chacun de ces 2 000 habitants comptait autant que chacun des 200 000 d'à côté.

« Il n'y a qu'une fatalité, celle des peuples qui n'ont plus assez de force pour se tenir debout et qui se couchent pour mourir », nous disait De Gaulle. Il est temps que la France se relève. Cela commence par l'effort qu'elle doit consentir pour ses enfants présents et futurs. Nous voterons pour cette proposition de loi, parce que financer la petite enfance partout sur le territoire n'est pas une dépense ; c'est un investissement dans la seule chose qui compte vraiment : la continuité et le destin de la France. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UDR et sur plusieurs bancs du groupe RN.*)

Mme la présidente. Sur l'article unique et l'ensemble de la proposition de loi, je suis saisie par le groupe Libertés, indépendants, outre-mer et territoires de demandes de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Thomas Portes.

M. Thomas Portes. J'ai d'abord une pensée pour toutes celles et tous ceux qui exercent les métiers de la petite enfance : les accompagnants éducatifs, les assistants maternels, les directeurs de crèches, les auxiliaires de puériculture, les gardes d'enfant à domicile. Indispensables pour notre pays (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP*), ils ont été oubliés et sacrifiés par les gouvernements d'Emmanuel Macron, au fil de choix politiques aux conséquences mortifères, à la fois pour ces professionnels et pour les enfants qu'ils accueillent.

Depuis 2017, Emmanuel Macron a accéléré la déréglementation du secteur de la petite enfance et accentué sa dégradation. La maltraitance institutionnelle qui pèse sur les professionnels de la petite enfance accroît dans des proportions dramatiques les risques de maltraitance individuelle. Comme le disait notre collègue William Martinet, cette maltraitance ne tombe pas du ciel. Elle ne peut non plus se résumer à une succession d'erreurs individuelles ou d'actes malveillants. Elle trouve son origine dans le modèle économique des crèches.

Nous n'oublierons pas qu'au plus haut niveau de l'État, la ministre Aurore Bergé a menti devant une commission d'enquête parlementaire pour protéger ses amis des grands groupes privés et donner la priorité aux crèches privées. En Macronie, la santé des enfants ne compte pas quand il s'agit de gaver une poignée d'actionnaires et les groupes privés. En Macronie, les droits de nos enfants sont constamment bafoués alors qu'ils sont les plus dépendants et les plus vulnérables d'entre nous. Un quart des professionnels de l'enfance indiquent avoir travaillé dans un environnement maltraitant.

En 2024, un rapport de l'Inspection générale des affaires sociales nous a alertés à nouveau : la qualité d'accueil et la sécurité des enfants ne sont toujours pas assurées dans la majorité des établissements. Pourtant, vous n'avez rien fait s'agissant des facteurs qui favorisent la maltraitance – dégradation des conditions de travail des professionnels, formation insuffisante, pénurie de personnel et marchandisation du secteur.

Une assistante maternelle porte 5 000 tonnes de charges du début à la fin de sa carrière. Elle passe la totalité de ses journées agenouillée. C'est un métier pénible, non reconnu, presque exclusivement féminin et à peine payé au salaire minimum. Voilà l'effet de vos politiques. La conséquence en est directe : la moitié des crèches déclarent un manque de personnel placé auprès des enfants ; 14 000 places de crèche sont gelées chaque année du fait de cette pénurie massive de professionnels. On ne peut pas refonder le droit à la garde d'enfants sans professionnels formés pour les garder. L'année dernière, pour la première fois depuis vingt ans, le nombre de places d'accueil était en baisse. Quarante pour cent des enfants de moins de 3 ans ne disposaient d'aucune solution d'accueil.

Pourtant, lors de la campagne présidentielle en 2022, Emmanuel Macron promettait devant les acteurs de la solidarité « un véritable droit à la garde d'enfants », un environnement sûr et stimulant pour eux, un soutien aux parents, une égalité d'accès à l'accueil. Des promesses, toujours des promesses ! Dès son élection, le conte de fées s'achève et, comme toujours avec Emmanuel Macron, seuls les riches sont servis. Dans ce pays, les ménages aisés le sont toujours mieux que les autres : la proportion des plus riches ayant recours à un mode d'accueil est supérieure de 45 points à celle des plus défavorisés.

La France est en dessous de la moyenne de l'OCDE s'agissant de l'accueil des enfants des milieux populaires en crèche. Un quart des communes de France n'offrent toujours aucune solution de garde. Vous nous parlez souvent de l'Allemagne pour justifier vos réformes libérales. En Allemagne, le droit à la garde est un droit opposable : les familles peuvent exiger une compensation financière si rien ne leur est proposé. Et cette obligation pour les communes allemandes a fait doubler le taux d'accueil des jeunes enfants. Macron, lui, a progressivement remplacé le service public de la petite enfance par le versement d'argent public aux actionnaires de crèches privées lucratives. La majorité des places de crèche sont désormais aux mains du privé, financées à 80 % par l'État – c'est une source de rentabilité juteuse !

Ce sont toujours les mêmes qui sont punis, toujours les mêmes qui sont gâtés ! Des coûts pour le contribuable, des profits pour les fortunes privées ! Le système néolibéral encourage la suroccupation et la logique gestionnaire de compression des coûts, et se déchaîne sur les plus fragiles d'entre nous, particulièrement les enfants.

La proposition de loi vise à permettre la compensation financière des communes de moins de 3 500 habitants pour leur mission d'accueil de la petite enfance. C'est une étape nécessaire, mais très largement insuffisante – vous le savez, monsieur le rapporteur !

L'heure du grand changement est venue pour nos enfants. La démarchandisation de la petite enfance apparaît désormais comme une impérieuse nécessité. Il faut rompre, madame la ministre déléguée chargée de la ruralité, avec des logiques libérales incompatibles avec l'avenir de nos enfants. Il faut en finir avec ce monde de malheur.

Pour cela, une échéance arrive : 2027. Nous avons un programme, une équipe et une candidature. Dès 2027, avec Jean-Luc Mélenchon, nous ferons la gratuité des crèches publiques dans le pays et un service public de la petite enfance. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LFI-NFP.*) Nous revaloriserons les salaires des professionnels épuisés, sous-payés et en sous-effectif, tout en reconnaissant la pénibilité des métiers. Après dix ans de macronisme, il est temps d'en finir avec ces politiques qui épuisent les âmes et brisent les vies. Nos enfants valent mieux que vos misérables profits et vos amis actionnaires inutiles ! Avec nous, c'est carré : les crèches seront gratuites dès 2027. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.*)

Mme la présidente. La discussion générale est close.

DISCUSSION DES ARTICLES

Mme la présidente. J'appelle maintenant, dans le texte de la commission, l'article unique de la proposition de loi.

Article unique

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article unique.

(*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	88
Nombre de suffrages exprimés	88
Majorité absolue	45
Pour l'adoption	88
contre	0

(*L'article unique est adopté.*)

Après l'article unique

Mme la présidente. Nous en venons à des amendements portant article additionnel après l'article unique.

La parole est à M. Thomas Portes, pour soutenir l'amendement n° 1.

M. Thomas Portes. Il s'agit un amendement d'appel visant à vous alerter quant à l'insuffisance du financement alloué aux collectivités et aux communes. Dans le projet de loi de finances pour 2025, 86 millions d'euros leur étaient attribués, un chiffre largement insuffisant. L'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité – qui n'est pas dirigée par un Insoumis ! – a tiré la sonnette d'alarme au sujet de cette sous-dotation. Récemment, le Comité des finances locales a rendu un avis très défavorable sur les modalités de la compensation.

L'accueil de la petite enfance doit être assuré par le service public. Si on veut demander aux collectivités de faire toujours plus – comme c'est le cas depuis des années –, il faut leur attribuer des moyens. Il ne faut pas attaquer les dotations publiques, ne pas les réduire, ne pas demander de faire toujours plus avec toujours moins de moyens. Mettez l'argent public – il y en a ! – au service de la petite enfance, de l'accueil de nos gamins, et arrêtez de le verser à des entreprises qui gavent leurs actionnaires. Accordez la priorité aux enfants et au service public de la petite enfance. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LFI-NFP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Christophe Naegelen, rapporteur de la commission des affaires sociales, pour donner l'avis de la commission.

M. Christophe Naegelen, rapporteur de la commission des affaires sociales. Vous l'avez dit : c'est un amendement d'appel. Si louable que soit son objectif, l'article qu'il tend à créer serait dénué de toute portée normative. Il ne présente donc guère d'intérêt. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, pour donner l'avis du gouvernement.

Mme Françoise Gatel, ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation. Je profite de l'examen de cet amendement pour répondre rapidement à l'ensemble des arguments avancés. Je rappelle que cette proposition de loi n'a pas trait aux services eux-mêmes : il n'est question ni des crèches, ni des maisons d'assistantes maternelles. Nous parlons de quatre compétences relatives à l'information des familles, au recensement des solutions, à l'obligation de développement des modes d'accueil et – vous avez tous raison sur ce point – au soutien à la qualité de l'accueil. Il ne faut pas tout confondre.

Deuxièmement, j'entends ce que vous dites. C'est pourquoi le gouvernement est favorable à l'extension du bénéfice de la compensation aux communes de moins de 3 500 habitants. Je rappelle un principe juridique strict : quand l'État crée une obligation pour une collectivité, cette création génère une exigence de compensation et d'accompagnement. Que la loi ait créé une obligation qui appelle une compensation, c'est un fait. J'entends les regrets que chacun peut exprimer sur l'absence d'élargissement, mais il ne faut pas tout mélanger.

Il y a ici des élus locaux.

M. Thierry Benoit. De moins en moins : c'est interdit par la loi !

Mme Françoise Gatel, ministre. Ils savent que le financement des vrais services dédiés à la petite enfance est subventionné par les caisses d'allocations familiales – je vous invite à consulter les CAF de vos départements pour comprendre comment ce système fonctionne. Je rappelle que dans les crèches, on pratique des tarifs sociaux en fonction des revenus des familles – il faut rétablir la réalité des faits.

Je rappelle également que les intercommunalités n'étaient pas exclues de la compensation quand elles avaient assumé la compétence. Une contribution indirecte était prévue, suivant un système compliqué qui ne marchait pas bien : les communes percevaient les sommes et un dialogue s'ensuivait entre l'intercommunalité et les communes pour que ces dernières ne conservent pas l'argent correspondant à des charges qu'elles n'assumaient plus. Nous allons régler ce problème – le circuit court, c'est le meilleur ! Ainsi, les intercommunalités percevront directement les sommes en question.

Pour les mêmes raisons que le rapporteur, ainsi que celles que j'ai évoquées – ne confondons pas la gestion des services et les compensations demandées pour l'exercice de compétences –, mon avis est défavorable sur l'amendement.

Quant au montant dont il est question, il demeure incertain. En tout état de cause, le contexte dans lequel nous évoluons est marqué par la frugalité budgétaire – notre endet-

tement s'élève à 3 500 milliards – et le montant des transferts de l'État vers les collectivités en 2026 s'élève à 144 milliards d'euros.

(L'amendement n° 1 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Zahia Hamdane, pour soutenir les amendements n°s 2 et 3, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

Mme Zahia Hamdane. Par ces amendements, nous proposons que le gouvernement remette à l'Assemblée deux rapports dans un délai de deux ans : l'un permettra d'évaluer le coût réel du dispositif de compensation et ses effets sur les communes concernées, quand l'autre déterminera si les critères de répartition de la compensation financière versée aux autorités organisatrices de l'accueil du jeune enfant sont pertinents.

Les premiers éléments dont nous disposons sont préoccupants. L'enveloppe de 86 millions d'euros annoncée paraît très insuffisante. Selon l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité (AMF), elle ne couvrirait que 50 % à 80 % des dépenses qui seront réellement engagées. En outre, le 12 mai 2025, le Comité des finances locales a rendu à l'unanimité un avis défavorable quant aux modalités retenues.

Dans ces conditions, il est indispensable que le Parlement dispose d'une évaluation objective, précise et transparente du dispositif. Les rapports devront apprécier, entre autres, l'adéquation entre la compensation versée et les charges supportées par les autorités organisatrices du service public de la petite enfance.

Il faut voir au-delà des effets d'affichage : nous risquons d'organiser un service – prétendument – public au rabais, ce qui, faute de moyens suffisants, pourrait encourager le recours accru à des structures privées à but lucratif, le tout au détriment d'un véritable accès universel et équitable pour les familles.

Comme cela a été rappelé, le secteur de la petite enfance traverse une crise profonde – pénurie de professionnels et donc difficultés de recrutement, dégradation des conditions de travail, fermeture de places en crèche. Ce sont autant de réalités qui fragilisent déjà fortement la capacité des collectivités à répondre aux besoins.

Nos amendements ne sont ni polémiques, ni excessifs : il s'agit simplement d'éclairer la représentation nationale et de garantir que les engagements pris seront tenus. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LFI-NFP.)*

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur les deux amendements ?

M. Christophe Naegelen, rapporteur. Je suis habituellement plutôt défavorable aux rapports.

Je rebondirai sur un point de l'amendement n° 2. Les critères retenus peuvent en effet être contestés, mais cela ne doit pas passer par un rapport. Si vous voulez faire évoluer les critères, il faut que vous déposiez un amendement dans le cadre de la discussion budgétaire pour 2027.

Avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

Mme Françoise Gatel, ministre. Les rapports relèvent de l'évaluation et du contrôle de l'action du gouvernement ; le pouvoir législatif a toute compétence pour en rédiger.

Par ailleurs, pour bénéficier de la compensation, les collectivités concernées devront exercer les quatre compétences dont nous avons parlé. Il leur faudra naturellement rendre compte de l'exécution de ces compétences.

Je vous le dis une nouvelle fois : ne mélangeons pas tout, par exemple le financement des crèches ou des maisons d'assistants maternels et celui de ce premier niveau de service qui, dans certaines communes, ne passe pas par l'embauche de personnel spécifique.

Enfin, comme l'a très justement souligné votre rapporteur, ces demandes de rapport trouveraient davantage leur place dans le cadre des débats autour du projet de loi de finances (PLF). Elles ne peuvent absolument pas être prises en compte ici.

Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Thomas Portes.

M. Thomas Portes. Madame la ministre, vous nous invitez à déposer des amendements dans le cadre de l'examen du PLF.

Mme Françoise Gatel, ministre. Inviter est un bien grand mot !

M. Thomas Portes. Mais justement, nous aimerions bien pouvoir débattre d'un PLF : je suis parlementaire depuis 2022 et je n'ai jamais eu l'occasion de me prononcer sur un seul budget de la nation ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.*) C'est bien beau de nous dire de déposer des amendements dans le cadre de la discussion budgétaire, mais encore faudrait-il qu'elle ait lieu !

Vous avez aussi invoqué un contexte marqué par la frugalité et l'austérité pour expliquer pourquoi il n'y avait pas d'argent pour la petite enfance. Nous sortons pourtant de débats portant sur la loi d'actualisation de la programmation militaire au cours desquels pas moins de 36 milliards d'euros supplémentaires ont été mis sur la table ! Et vous ne pourriez pas consacrer quelques millions d'euros aux enfants de ce pays ? (*Mêmes mouvements.*)

Mme Françoise Gatel, ministre. C'est faux !

M. Thomas Portes. Alors ne nous donnez pas de leçons en matière de budget ou de finances publiques : vous êtes un gouvernement illégitime, qui n'a permis le vote d'aucun budget dans ce pays – c'est la réalité ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.*)

Mme Françoise Gatel, ministre. Non !

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre Cazeneuve.

M. Pierre Cazeneuve. Je venais simplement voter, mais je me dois d'intervenir : monsieur Portes, on ne peut pas raconter n'importe quoi dans cet hémicycle. (*Exclamations sur les bancs du groupe LFI-NFP.*) Vous n'avez pas le droit de mentir à la représentation nationale et à ceux qui nous regardent.

Mme Andrée Taurinya. N'est-ce pas vrai que nous n'avons pas pu voter un seul budget ?

M. Pierre Cazeneuve. Vous parlez de la loi de financement de la sécurité sociale. (« Non, du PLF ! » sur plusieurs bancs du groupe LFI-NFP.) Rafraîchissez ma mémoire : avons-nous voté un projet de LFSS en 2025 ? Mais bien évidemment ! Faisons preuve d'un peu de rigueur : oui, nous avons voté un budget dans cette assemblée. Après un long chemin de croix, une voie de compromis a été trouvée.

Ne laissons pas dire que nous n'avons pas pu nous prononcer sur le budget de la sécurité sociale puisque c'est faux.

Plusieurs députés du groupe LFI-NFP. Mais nous parlons du PLF !

M. Pierre Cazeneuve. Nous l'avons fait l'année dernière, et espérons que nous trouverons à nouveau une majorité pour le faire cette année.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre.

Mme Françoise Gatel, ministre. Je ne peux pas laisser dire dans cet hémicycle qu'un gouvernement serait illégitime !

Mme Andrée Taurinya. C'est pourtant la vérité !

M. Aurélien Le Coq. Vous avez gagné quelle élection pour être là ?

Mme Danielle Brulebois. Mais c'est inadmissible de dire ça !

Mme Françoise Gatel, ministre. Si vous me permettez... (*Exclamations sur plusieurs bancs du groupe LFI-NFP.*)

Mme la présidente. Madame la ministre, vous avez la parole.

Mme Françoise Gatel, ministre. Monsieur le député, nous pouvons comparer nos *curriculum vitae* quand vous voulez, je n'éprouverai aucune gêne.

M. Aurélien Le Coq. Vous avez été nommée par un président qui a perdu les élections législatives !

Mme Françoise Gatel, ministre. Monsieur le député, je vous en prie ! La démocratie permet le respect mutuel : il faut éviter de s'injurier.

On ne peut pas laisser dire dans cet hémicycle qu'un gouvernement est illégitime. Inversement, vous ne m'entendrez jamais dire qu'un député est illégitime. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe EPR. – M. Stéphane Lenormand applaudit également. – Exclamations sur les bancs du groupe LFI-NFP.*)

Par ailleurs, messieurs les députés, vous n'avez pas voté le budget ; dont acte. Cela relève de votre liberté et de votre initiative.

M. Paul Vannier. Mais non ! Il y a eu des 49,3 !

Mme Françoise Gatel, ministre. Par conséquent, ne vous en prenez pas au gouvernement, quel qu'il soit, qui se contente de proposer un budget. Choisissons nos mots avec précision et établissons les responsabilités des uns et des autres avec exactitude ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe EPR. – M. Jean Bodart applaudit également.*)

(*Les amendements n^{os} 2 et 3, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.*)

Mme la présidente. Nous avons achevé l'examen des articles de la proposition de loi.

EXPLICATION DE VOTE

Mme la présidente. La parole est à Mme Zahia Hamdane.

Mme Zahia Hamdane (LFI-NFP). Monsieur le rapporteur, nous voterons évidemment pour ce texte – c'est une question de bon sens. On ne peut pas demander aux petites communes de gérer la petite enfance sans leur donner un centime.

En revanche, combien nous sommes loin du compte ! Aujourd'hui, pour les parents, c'est la galère absolue. En 2022, Emmanuel Macron avait promis d'instaurer un droit à la garde d'enfant. Nous sommes en 2026 et ce droit n'existe toujours pas. La moitié des familles souhaite obtenir une place en crèche mais seule une demande sur cinq est satisfaite. Pour le restant des familles, c'est le système D – la débrouille. Sinon, un des parents, souvent la mère, se voit obligé de sacrifier sa carrière.

Mme Anne Stambach-Terrenoir. Exactement !

Mme Zahia Hamdane. Côté chiffres, c'est un fiasco : le gouvernement avait promis 200 000 nouvelles places ; il en a créé 16 000, soit moins de 10 % de l'objectif. À ce niveau, ce n'est plus un problème de calendrier – Emmanuel Macron a eu dix ans pour agir –, mais un choix politique. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.)*

Ce sont toujours les familles populaires qui trinquent, celles qui n'ont pas d'autres solutions. On nous parle d'égalité des chances à longueur de journée, mais en réalité, on trie les enfants dès les premiers mois de la vie.

Le fond du problème est simple : les crèches publiques manquent de tout. Les salaires sont trop bas, le quotidien est épuisant et le personnel s'en va. L'État a déserté et laissé le champ libre à de grands groupes privés qui font du business sur les berceaux. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LFI-NFP.)*

Mme Anne Stambach-Terrenoir. C'est vrai !

Mme Zahia Hamdane. Quand la priorité est donnée à la rentabilité, la qualité de l'accueil s'effondre.

Par conséquent, nous soutenons cette proposition de loi émanant du groupe LIOT parce qu'elle soulagera les maires de commune rurale, mais nous refusons de nous en contenter. Il convient de prévoir la suite : bâtir un grand service public de la petite enfance, gratuit et accessible partout, avec des professionnels bien payés ! *(Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP. – M. Hendrik Davi applaudit également.)* Il faut instaurer un véritable droit à l'accueil pour chaque famille.

Chers collègues, n'ayez crainte : nous savons que vous n'avez pas la volonté politique de développer nos services publics. Nous le ferons donc pour vous en 2027, avec Jean-Luc Mélenchon ! *(Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.)*

M. José Gonzalez. Même pas en rêve !

VOTE SUR L'ENSEMBLE

Mme la présidente. Je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	121
Nombre de suffrages exprimés	121
Majorité absolue	61
Pour l'adoption	121
contre	0

(La proposition de loi est adoptée.) (Applaudissements sur les bancs des groupes EPR et LIOT.)

Suspension et reprise de la séance

Mme la présidente. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à quinze heures quarante, est reprise à quinze heures quarante-cinq.)

Mme la présidente. La séance est reprise.

2

MOBILISATION DE L'HABITAT EXISTANT

Discussion d'une proposition de loi

Mme la présidente. L'ordre du jour appelle la discussion de la proposition de loi de Mme Valérie Létard et plusieurs de ses collègues pour la mobilisation de l'habitat existant en réponse à la crise du logement (n^o 2674, 2816).

PRÉSENTATION

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteure de la commission des affaires économiques.

Mme Valérie Létard, rapporteure de la commission des affaires économiques. La France traverse une crise du logement d'une ampleur inédite. Derrière les chiffres, ce sont des millions de Français qui peinent à se loger. Pour huit Français sur dix, le logement est le poste de dépense qui pèse le plus sur le pouvoir d'achat. Des étudiants renoncent à leurs études, des salariés à un emploi faute de logement accessible. Dans le même temps, 2,8 millions de demandes de logement social restent en attente ; les attributions ralentissent et la mobilité résidentielle recule.

Depuis la fin du dispositif Pinel, en 2024, l'investissement locatif dans le neuf s'est effondré de près de 80 % par rapport à l'avant crise sanitaire. Face à la diminution de l'offre locative, à la vacance de nombreux logements et à la dégradation d'une partie du parc ancien, je fais par cette proposition de loi le choix pragmatique de mobiliser le parc déjà existant, qui représente un potentiel important.

Ce texte, que j'ai souhaité équilibré et aussi consensuel que possible, s'attaque à trois freins identifiés grâce aux remontées des acteurs de terrain lorsque j'étais ministre : tout d'abord, un cadre fiscal qui favorise aujourd'hui la location meublée,

voire le détournement de l'usage du bail civil, au détriment de la location nue, pourtant mieux adaptée au besoin de logements de longue durée; ensuite, la difficulté pour les petites entreprises à se lancer dans des groupements d'entreprises, pourtant indispensables au chantier de rénovation globale; enfin, les prêts collectifs pour financer les travaux en copropriété, un dispositif qui ne fonctionne toujours pas.

L'article 1^{er} assouplit les conditions d'éligibilité du statut du bailleur privé, créé par la loi de finances pour 2026. Ce dispositif permet un amortissement du bien à condition de rénover et de faire de la location nue à loyer modéré. Or, aujourd'hui, les critères sont trop restrictifs: les maisons individuelles existantes en sont exclues – cela s'entend peut-être pour les constructions neuves, afin de limiter l'artificialisation des sols et d'encourager l'habitat collectif, mais pas lorsque la maison est déjà construite et vacante –,...

M. Laurent Mazaury. Tout à fait !

Mme Valérie Létard, rapporteure. ...et le critère de 30 % de la valeur du bien en travaux pour atteindre une étiquette énergétique A ou B est inatteignable dans l'ancien – c'est oublier en effet les contraintes techniques, architecturales, patrimoniales, voire liées à des travaux de copropriété.

La rédaction adoptée en commission apporte plusieurs ajustements de bon sens: elle étend le dispositif aux maisons individuelles existantes, supprime l'obligation de réhabilitation lourde et abaisse le seuil des travaux à 20 % de la valeur du bien, et retient enfin une logique de progression énergétique réaliste en prévoyant un gain de deux classes pour les logements F ou G et d'une classe pour les logements classés E ou mieux. J'insiste sur un point essentiel: si la location nue n'est pas rendue plus attractive grâce à un statut du bailleur privé réellement opérationnel, les investisseurs se tourneront vers la location meublée sous le régime LMNP – loueur en meublé non professionnel. Or dans ce régime, il n'existe ni plafond d'amortissement, ni condition de travaux, ni plafonnement des loyers, ni condition de ressources des locataires. En d'autres termes, aucune contrepartie n'est exigée.

L'article 2 vise à faciliter les rénovations globales qui nécessitent plusieurs corps de métier. En effet, de nombreuses petites entreprises hésitent encore à se regrouper, craignant qu'un régime de solidarité ne s'applique automatiquement entre cotraitants. Le droit actuel ne prévoit pourtant pas cette solidarité par principe, mais il faut clarifier la règle afin de sécuriser les entreprises et de lever ce frein aux travaux.

L'article 3 doit permettre le véritable déploiement des prêts collectifs en copropriété pour financer les travaux de rénovation énergétique. La loi « habitat dégradé » a constitué une avancée avec la création du prêt collectif à adhésion simplifiée, mais le mécanisme de garantie est trop rigide pour rassurer les prêteurs, et d'ailleurs, les banques ne le proposent pas.

La rédaction adoptée en commission, inspirée des travaux du Sénat dans le cadre de la proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction, dite Choc, conserve les garanties existantes tout en ouvrant la possibilité d'une garantie collective alternative. Cette souplesse permettra de rendre ces prêts réellement opérationnels, au bénéfice des copropriétaires comme des établissements prêteurs. Comme l'a très justement dit notre collègue Charles de Courson en commission, ce texte ne prétend pas être « le grand soir » du logement, mais mon expérience m'a démontré que l'on faisait avancer durable-

ment les choses en traitant des blocages concrets et opérationnels plutôt qu'en multipliant des mesures trop ambitieuses pour aboutir.

C'est précisément l'objectif de ce texte: lever des freins ciblés pour relancer à la fois les travaux de rénovation et l'investissement locatif dans l'ancien, mais aussi offrir aux locataires un logement décent énergétiquement et dont les loyers abordables rendront plus accessibles l'entrée dans le parc locatif privé. C'est vers ce résultat que, je l'espère, nous cheminerons ensemble. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LIOT. – M. Michel Criaud applaudit également.*)

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre de la ville et du logement.

M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement. Quel plaisir d'être parmi vous aujourd'hui, à l'occasion de la journée parlementaire du groupe LIOT, qui prend le sujet du logement vraiment à bras-le-corps puisque ce n'est pas un, mais deux textes le concernant qui sont inscrits à l'ordre du jour de ce jeudi !

Notre pays traverse une crise du logement sans pareille, Valérie Létard l'a dit très clairement. Et comme je le dis souvent, je suis moins le ministre du logement que le ministre de la crise du logement. Conscient des difficultés qu'ont les Français à se loger, le gouvernement a redoublé d'efforts ces derniers mois, en collaboration étroite avec le Parlement, pour apporter des solutions concrètes à nos concitoyens qui vivent de plein fouet cette crise du logement.

Tout d'abord, lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2026, le statut du bailleur privé a vu le jour grâce à la mobilisation des parlementaires de tous bords. Ce statut d'investissement locatif privé est directement issu des travaux du député Mickaël Cosson et du sénateur Marc-Philippe Daubresse, pour un rapport commandé par la ministre d'alors, Valérie Létard, et je tiens à saluer ce travail.

Madame la rapporteure, chère Valérie, le premier article de votre proposition de loi apporte deux modifications significatives au statut du bailleur privé dans l'ancien: tout d'abord, l'ouverture du dispositif aux maisons individuelles, attendue dans les territoires ruraux et périurbains, où les maisons individuelles constituent le type de logement dominant; ensuite, l'abaissement du seuil de travaux à 20 % du prix d'acquisition, pour permettre la remise sur le marché des logements anciens les plus dégradés et énergivores.

C'est dans la même logique que le premier ministre et moi avons annoncé un projet de loi « relance logement » en avril dernier, en nous engageant à corriger le dispositif du statut du bailleur. C'est la raison pour laquelle le gouvernement soutient l'esprit de cet article, même si nous devons rediscuter ensemble de certains paramètres, aujourd'hui ou à l'occasion de l'examen du projet de loi « relance logement ». En effet, nous devons être cohérents d'un point de vue environnemental; il ne me paraît pas opportun que les logements qui seront interdits à la location dans huit ans puissent bénéficier de cet avantage fiscal. Nous aurons donc ce petit débat sur la « lettre » à atteindre. Cependant cet article va dans le bon sens, je tiens à le redire.

L'article 2 aura une importance considérable pour la filière artisanale du bâtiment. La France compte aujourd'hui plusieurs centaines de milliers d'entreprises artisanales, qui constituent l'ossature de notre tissu économique local; elles sont les premières à répondre aux besoins de rénovation des particuliers, des copropriétés et des collectivités. Or un frein juridique majeur entrave aujourd'hui leurs capacités à se

regrouper : la responsabilité solidaire que le droit commun impose aux cotraitants. Cette règle, conçue pour protéger le maître d'ouvrage dans les grandes opérations, décourage les regroupements ponctuels dans les petits chantiers et maintient la fragmentation de l'offre artisanale, qui nuit à la productivité et à la rénovation énergétique.

Le gouvernement voit dans cet article une ouverture bienvenue, qui honore l'esprit d'une politique du logement attentive aux réalités du terrain et aux besoins des PME – petites et moyennes entreprises – artisanales. L'objectif est d'aider les TPE, les très petites entreprises, à atteindre les 250 000 rénovations d'ampleur annuelle afin de respecter la stratégie nationale bas carbone (SNBC). Cette ambition s'inscrit en cohérence avec le projet de loi « relance logement », qui inclut un article fort en matière de décence énergétique, une disposition que l'Assemblée nationale avait mise en exergue grâce aux députés Marchive et Echaniz, et que le Sénat a soutenue par la voix de la sénatrice Gacquerre.

Enfin, l'article 3 facilitera le financement des travaux en copropriété en élargissant les mécanismes de garantie admissibles. C'est un ajustement technique, mais il est décisif puisqu'il permettra aux banques de déployer le prêt collectif à adhésion automatique, c'est-à-dire un prêt contracté par le syndicat de copropriété et non individuellement par chaque copropriétaire. En parallèle, le gouvernement poursuivra les discussions avec le secteur bancaire afin que cet outil soit pleinement déployé pour permettre l'accélération de la rénovation des copropriétés. Le gouvernement soutient pleinement cet article qui répond à une demande unanime des acteurs du financement immobilier.

C'est avec ces convictions que le gouvernement accueille avec bienveillance cette proposition de loi. Ce texte est utile puisqu'il est à la fois concret et opérationnel, en proposant d'actionner trois leviers qui, simultanément, peuvent contribuer à la remobilisation du parc existant. À lui seul, il ne constitue pas la réponse pleine et entière à la crise du logement, Valérie Létard l'a dit elle-même, mais il permet d'avancer. Nous construirons ainsi, pierre après pierre, l'édifice dont nous avons besoin pour relancer durablement le logement dans notre pays. *(Applaudissements sur les bancs des groupes EPR et LIOT. – M. Michel Criaud et M. Pascal Lecamp applaudissent également.)*

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques.

M. Stéphane Travert, président de la commission des affaires économiques. Nous examinons aujourd'hui une proposition de loi de notre collègue et ancienne ministre du logement, Valérie Létard, qui vise à faciliter l'accès au logement de nos concitoyens en procédant à des ajustements législatifs destinés à mieux mobiliser le bâti existant. Elle est ainsi en prise avec les difficultés d'accès au logement, mal vécues par bon nombre de nos concitoyens. Près de 3 millions de demandes de logement social sont aujourd'hui en attente et l'offre trop limitée de logements à louer ou à acquérir sur le marché privé a conduit, face à l'importance de la demande, à maintenir les prix à un niveau très élevé. Pour beaucoup de nos concitoyens, l'accès à un logement adapté à leurs besoins est hors d'atteinte, et le logement, premier poste de dépense des ménages, pèse très lourd sur leur budget.

Se loger n'est pourtant pas un luxe, mais un besoin fondamental. Sans logement adapté, il peut être difficile, notamment pour les plus jeunes, de trouver un emploi à une distance raisonnable ou d'envisager d'agrandir la famille. Comme l'ont montré des travaux récents menés par notre

commission dans le cadre d'une mission d'information sur l'évolution du pouvoir d'achat, c'est une tendance durable : les loyers restent élevés, les transactions ont ralenti entre 2001 et 2020 et le prix des logements anciens a été multiplié par 2,3 dans l'Hexagone. D'une façon générale, le poids du logement dans le budget familial a plus que doublé entre les années 1960 et 2020, passant de moins de 18 % à près de 28 % de la consommation finale des ménages.

Pour trouver un meilleur équilibre entre l'offre et la demande de logements, il faut bien sûr bâtir davantage de logements neufs, mais aussi agir sur l'offre de logements anciens, avec pragmatisme et sans perdre de vue la nécessité d'améliorer leurs performances énergétiques. La proposition de loi de notre collègue Valérie Létard ne permettrait certes pas, à elle seule, d'inverser la tendance et de résoudre l'ensemble des difficultés, mais elle contient des mesures qui pourraient contribuer à les atténuer en ouvrant un peu plus largement les possibilités d'investissement dans l'ancien et en facilitant la réalisation de certains travaux.

Le texte prévoit en son article 1^{er} d'élargir, pour les logements anciens, les conditions d'éligibilité au statut du bailleur privé – ce dispositif dit Jeanbrun, monsieur le ministre, que nous avons créé dans la loi de finances pour 2026 –, notamment en rendant éligibles les logements ayant fait l'objet de travaux représentant 20 % de l'ensemble de l'investissement, contre 30 % actuellement.

La proposition de loi vise aussi, par son article 2, à faciliter, à titre expérimental, le recours aux groupements momentanés d'entreprises (GME) en établissant comme principe l'absence de solidarité entre cotraitants pour les contrats de moins de 100 000 euros.

Enfin, elle permet, avec l'article 3, de souscrire un prêt pour financer des travaux d'intérêt collectif en copropriété, en ayant recours à tout mécanisme de sûreté équivalent aux cautions solidaires.

L'examen en commission de cette proposition, sur laquelle une quarantaine d'amendements avaient été déposés, a donné lieu à des échanges constructifs et a permis d'aboutir à un texte modifié, qui a été adopté avec une très large majorité, indépendamment des sensibilités politiques qui sont les nôtres. Nous savons bien que nous devons trouver sans tarder de nouveaux moyens pour accroître l'offre de logements anciens et les travaux qui la soutiennent.

Lors de cet examen, les articles de la proposition de loi ont fait l'objet d'une réécriture à l'initiative, pour les articles 1^{er} et 3, de la rapporteure, qui a notamment souhaité introduire, pour l'éligibilité au dispositif Jeanbrun, une condition relative aux gains de performance énergétique des logements concernés, alors que le texte, dans sa version initiale, supprimait la condition de réhabilitation lourde. Elle a aussi souhaité préciser explicitement que les logements issus de la transformation de bureaux sont éligibles au moment de leur achat au dispositif Jeanbrun, au même titre que tous les autres logements.

Par ailleurs, un amendement de notre collègue Danielle Brulebois a conduit à une réécriture de l'article 2, qui met fin à la possibilité pour les cocontractants de travaux de rénovation énergétique, quand le marché est inférieur à 100 000 euros, de prévoir une clause de solidarité. Les contrats devront ainsi comporter la mention expresse de l'absence de solidarité juridique des cotraitants et non plus la mention expresse de l'existence ou non de la solidarité juridique des cotraitants. C'était une demande des acteurs du secteur du bâtiment, dont on sait très bien qu'il repose largement sur de petites entreprises artisanales.

Les mesures proposées par cette proposition de loi sont certes ciblées et limitées, mais elles me semblent bienvenues pour soutenir le secteur du bâtiment et la rénovation de logements anciens au profit de ceux qui cherchent à mieux se loger. Je salue l'initiative de la rapporteure Valérie Létard : quelle que soit l'issue du parcours législatif de cette proposition de loi, je ne doute pas qu'elle sera de nature à inspirer le projet de loi « relance logement », que le gouvernement a prévu de soumettre au Parlement, en commençant par le Sénat, d'ici quelques semaines.

Une fois cette proposition de loi adoptée, nous aurons donc l'occasion de nous retrouver en commission et dans l'hémicycle pour l'examen du projet de loi. *(Applaudissements sur quelques bancs des groupes EPR, Dem et HOR ainsi que sur les bancs des commissions.)*

DISCUSSION GÉNÉRALE

Mme la présidente. Dans la discussion générale, la parole est à M. Charles de Courson.

M. Charles de Courson. La crise du logement que connaît notre pays impose des réponses concrètes, pragmatiques et rapidement applicables. Nous partageons tous, sur ces bancs, un même objectif : permettre à davantage de Français de se loger dignement, dans des conditions accessibles et durables. C'est précisément l'ambition de cette proposition de loi.

Forte de son expérience récente comme ministre du logement, notre collègue Valérie Létard a fait le choix d'une méthode qui vise l'utilité : elle ne prétend pas résoudre, à elle seule, l'ensemble des problématiques relatives à la crise du logement, mais lève plusieurs blocages clairement identifiés par les acteurs du secteur et confirmés lors des auditions.

C'est, à nos yeux, la principale force de ce texte. Ce n'est pas le Grand Soir, mais il part du réel, des difficultés rencontrées par les bailleurs, les artisans, les professionnels de l'immobilier, les établissements bancaires et les copropriétés. Il s'appuie aussi sur un constat simple : la construction neuve ne suffira pas à répondre à l'ampleur de la crise. Nous devons donc mieux mobiliser le parc existant.

Le premier levier consiste à rendre pleinement effectif le statut du bailleur privé, que nous avons contribué, avec Valérie Létard et de nombreux autres collègues de toutes les sensibilités politiques, à créer dans la loi de finances pour 2026. Le parc locatif privé loge près d'un quart des ménages. Le rendre plus attractif, en particulier pour la location nue de longue durée, c'est agir directement sur l'offre de logements disponibles pour nos concitoyens. Dans sa rédaction actuelle, le dispositif que nous avons adopté demeure trop restrictif pour produire tous ses effets, notamment dans l'ancien. L'exclusion des maisons individuelles se justifie difficilement lorsqu'il s'agit de logements déjà construits, en particulier dans les territoires ruraux et périurbains.

De même, les exigences de travaux sont parfois trop lourdes et mal adaptées aux capacités réelles de rénovation du bâti ancien, alors même que notre pays compte encore 3,9 millions de passoires énergétiques et plus de 2 millions de logements vacants dans le parc privé.

Le texte propose donc une adaptation équilibrée. Il ouvre le dispositif aux maisons individuelles existantes et assouplit le seuil de travaux – disposition qu'il est encore possible d'améliorer –, sans abandonner l'objectif de rénovation énergétique. C'est une mesure de bon sens, qui privilégie l'efficacité concrète plutôt que l'affichage.

Le deuxième levier concerne les artisans du bâtiment. Les petites entreprises jouent un rôle essentiel dans la réussite de la rénovation énergétique, mais elles se heurtent trop souvent à des contraintes juridiques qui compliquent l'organisation des chantiers collectifs. En clarifiant le régime des groupements momentanés d'entreprises, cette proposition de loi sécurise leur intervention et leur permet de répondre plus facilement à des projets de rénovation d'ampleur.

Le troisième levier porte sur les copropriétés. Nous le savons tous, les travaux y sont souvent difficiles à voter puis à financer. Le prêt collectif à adhésion simplifiée, créé en 2024 par la loi « habitat dégradé », constitue un outil intéressant, mais il reste très peu utilisé en raison d'un cadre de garantie beaucoup trop rigide. En élargissant les mécanismes de garantie admissibles, le texte permettrait enfin son déploiement effectif, notamment pour financer la rénovation énergétique des copropriétés.

Ces trois mesures ont un point commun : elles sont ciblées, rapidement applicables et élaborées avec les acteurs concernés. Elles ont même l'appui du ministre, comme en atteste son intervention. Elles ne prétendent pas tout résoudre, mais elles apportent des réponses utiles à des blocages concrets. Les auditions ont montré un accueil très favorable du secteur à toutes ces propositions. L'objectif n'est pas d'ajouter une strate supplémentaire de complexité, mais au contraire de débloquer des dispositifs existants afin qu'ils produisent réellement leurs effets.

C'est cette méthode que le groupe LIOT soutient : partir du terrain, écouter les acteurs, identifier les obstacles pratiques et rechercher des solutions transpartisanes. Je suis, comme mon groupe, particulièrement heureux de défendre ce texte dans le cadre de notre journée réservée. J'espère que cette proposition de loi de bon sens sera votée par une très forte majorité ou – rêvons un instant –, comme pour l'abrogation du Code noir, à l'unanimité. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LIOT ainsi que sur quelques bancs du groupe EPR.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. En dépit de son titre, la proposition de loi qui nous est soumise n'a pas la prétention de répondre à la crise du logement qui frappe si durement notre pays. Depuis 2010, les prix de vente des logements ont augmenté de 32 % tandis que les loyers progressaient de 11 %. Quand les ménages européens consacrent en moyenne moins de 20 % de leur revenu disponible au logement, en France, cette part atteint 27 %, voire 40 % pour les familles les plus modestes.

Alors que la demande de logement HLM n'a jamais été aussi forte, avec 2,8 millions de demandes l'an passé, la croissance du parc social a fortement diminué depuis 2017, sous l'effet d'un ralentissement de la construction et de l'érosion du parc, due aux démolitions et aux ventes de logement. Selon l'Agence nationale du contrôle du logement social (Ancols), en 2023, 65 000 logements sociaux ont été mis en service, desquels il faut déduire 15 000 démolitions et 11 000 ventes. L'accroissement net du parc HLM ne fut donc que de 39 000 logements, bien loin du rythme de 90 000 logements par an avant 2017.

Cette chute vertigineuse de l'offre de logements sociaux devrait être le premier des sujets de préoccupation, parce que c'est là que se situe l'essentiel de la demande sociale de notre peuple. Pourtant, le gouvernement n'a mené depuis dix ans aucun projet pour relancer l'offre de logements, préférant la hausse des prix à la production de logement et au soutien aux ménages.

Face à cette baisse de l'offre locative, à la vacance de nombreux logements dans le parc privé et à la dégradation d'une partie du parc ancien, l'exécutif a échafaudé il y a quelques mois le dispositif « Jeanbrun » pour l'amortissement des logements locatifs de longue durée. Ce dispositif fiscal d'investissement locatif vient ainsi prendre le relais du Pinel, en ignorant les avertissements de la Cour des comptes sur le manque d'efficacité quantifiable de ces mesures et sur leur coût important sur plusieurs années.

En l'absence d'un effort symétrique de l'État en direction des bailleurs sociaux, nous avons donc exprimé, lors des débats budgétaires et lors du débat en commission sur la proposition de loi, nos plus vives réserves sur le fameux « statut du bailleur privé ».

Le texte que vous nous proposez aujourd'hui, après sa réécriture en commission, vise à assouplir ce dispositif fiscal sur différents aspects. Vous ouvrez une brèche au plus mauvais endroit, celui des perspectives d'amélioration du parc de logements et des conditions de vie des locataires, au risque de faire déraiper le coût du dispositif et de générer des effets d'aubaine. La réécriture que vous avez proposée en commission corrige les choses à la marge. Il reste qu'en l'état, nous demeurons plus que perplexes sur l'évaluation des objectifs, le suivi du dispositif et la possibilité de mesurer l'effet propre de cette dépense fiscale.

En tout état de cause, nous considérons que l'argent public serait mieux dépensé dans le soutien à la construction de logements HLM et aux primo-accédants afin de fluidifier le parc locatif, en prenant des mesures fortes telles que la TVA à 5,5 % pour la production de logements HLM et pour les primo-accédants, la suppression de la réduction de loyer de solidarité (RLS) et l'extension du prêt à taux zéro (PTZ), notamment pour les primo-accédants.

Nous regrettons par ailleurs que l'article 2, qui répondait à une préoccupation légitime des artisans du bâtiment, ait été modifié en commission. Autant nous souscrivions à l'expérimentation de la dérogation au principe de la solidarité des cotraitants, autant la rédaction issue de la commission fragilise à notre sens les garanties dont bénéficient les clients en cas de malfaçon ou de sinistre.

Enfin, l'article 3, qui autorise le recours à d'autres mécanismes de garantie que le cautionnement solidaire pour les prêts collectifs en copropriété, nous paraît intéressant étant donné l'impact des dispositions dans la loi sur l'habitat dégradé de 2024. Attention cependant à ne pas trop faire la part belle aux attentes du secteur bancaire, au risque d'en revenir à la situation qui prévalait avant la loi de 2024, lorsque 60 % des copropriétés étaient inéligibles aux prêts collectifs en raison du contrôle pointilleux des banques sur la solvabilité de chacun des copropriétaires.

Pour l'ensemble de ces motifs, le groupe GDR ne pourra pas voter en faveur de ce texte. Nous restons convaincus que vous faites fausse route en favorisant des dispositifs qui profitent à une minorité de Français en contournant les vraies urgences sociales auxquelles est confronté notre peuple.

Mme la présidente. La parole est à M. Olivier Fayssat.

M. Olivier Fayssat. L'examen de cette proposition de loi intervient dans un contexte où le secteur du logement connaît de fortes tensions, qui touchent directement nos concitoyens. De la chute du nombre de constructions à la raréfaction de l'investissement locatif, en passant par les difficultés croissantes d'accès au logement, la vacance dans

le parc résidentiel et le ralentissement des rénovations, la crise du logement résulte de mécanismes devenus trop lents et insuffisamment efficaces.

Pourtant, plusieurs réponses ont été apportées : l'extension du prêt à taux zéro à l'ensemble des logements neufs dans la loi de finances pour 2025, la baisse de la réduction de loyer de solidarité afin de soutenir les bailleurs sociaux, la création du statut du bailleur privé dans la loi de finances pour 2026. Ces mesures ciblent principalement la construction neuve. C'est précisément ce que la proposition de loi vise à corriger, pour mobiliser plus efficacement le parc existant plutôt que d'attendre la seule reprise de la construction neuve.

Le texte s'articule autour de trois articles principaux. Le premier doit permettre de remettre plus rapidement sur le marché des logements vacants ou dégradés, tout en soutenant la rénovation énergétique du parc ancien. La rédaction actuelle du dispositif présente deux limites. Elle exclut les maisons individuelles, pourtant essentielles dans les territoires ruraux et périurbains ; elle impose, dans l'ancien, un seuil de travaux fixé à 30 % du prix d'acquisition, un niveau trop élevé pour de nombreux logements dégradés ou énergivores.

L'article 2 vise à simplifier l'accès des petites entreprises aux marchés de rénovation et de fluidifier la réalisation des travaux sur le terrain. Nous regrettons les fragilités que comporte la nouvelle rédaction de cet article. En pratique, près de 27 % des marchés de groupement comportent une clause de solidarité totale ou partielle, alors même que la solidarité contractuelle fait partiellement doublon avec la garantie décennale ainsi qu'avec les deux assurances obligatoires. La nouvelle rédaction inverse donc la logique actuelle : pour les marchés inférieurs à 100 000 euros, l'absence de solidarité deviendrait la règle de manière pérenne, sans possibilité d'y déroger.

L'article 3 vise à lever l'un des principaux freins au financement des travaux en copropriété et à accélérer les rénovations lourdes dans l'habitat collectif. Si la plupart de ces mesures sont pertinentes, nous pouvons nous étonner que la facilitation de l'accès au logement et l'amélioration du parc existant, pourtant présentées comme des priorités sociales, soient encore complexifiées par certains de nos collègues dans leurs amendements, notamment ceux qui visent à imposer l'atteinte de la classe B pour bénéficier du dispositif, ou à établir un seuil de 30 % du montant des travaux par rapport au prix d'acquisition.

Le groupe UDR se prononcera en faveur de l'article 1^{er}, sous réserve de l'adoption de l'amendement n° 27 de M. Falcon, qui supprime le critère de diagnostic de performance énergétique (DPE) pour bénéficier du dispositif. Les territoires ruraux et périurbains ne sauraient, en effet, être les grands oubliés de la politique du logement, tandis que le seuil de travaux fixé à 30 % apparaît trop élevé pour permettre une application effective du dispositif.

Le groupe UDR votera en faveur de l'article 2, sous réserve de l'adoption de l'amendement n° 40 rectifié, dès lors que 97 % des entreprises du bâtiment sont des TPE-PME.

Il votera en faveur de l'article 3, dans la mesure où il vise à rendre opérationnel un dispositif adopté en 2024 mais demeuré inapplicable en 2026, aucune banque n'ayant en effet instauré ce mécanisme en raison d'une rédaction trop restrictive sur les garanties, notamment en ce qui concerne l'exigence d'une caution solidaire. L'article 3 permet de diversifier les formes de garanties admissibles.

Enfin, sur l'article 4, le groupe UDR s'abstiendra.

Pour conclure, nous espérons que l'examen de ce texte annonce une prise de conscience que la crise du logement est une crise de matraquage de l'investisseur privé, provoquant en cascade la crise du bâtiment. Impôt sur la fortune immobilière (IFI), taxe sur les logements vacants, coût de la transmission successorale, risque de squat, loyers impayés, projet d'encadrement des loyers, travaux d'entretien et de mise aux normes, DPE et autres calamités que j'oublie ont détourné l'investisseur vers des placements beaucoup moins anxiogènes, plus mobiles et plus rentables. (*Applaudissements sur les bancs des groupes UDR et RN.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Frédéric Falcon.

M. Frédéric Falcon. Nous voici une nouvelle fois convoqués pour déplorer les effets sur le logement d'une décennie de socialo-macronisme. C'est une véritable offensive qui a été lancée contre un secteur tout entier, jusqu'alors prospère, pourvoyeur de plus de 2 millions d'emplois, produisant plus de 280 milliards d'euros de richesses chaque année et constituant le premier contributeur en recettes fiscales au budget de l'État.

Mais voilà, la technocratie de droite et de gauche, victorieuse en 2017 derrière Emmanuel Macron, s'est lancée dans une véritable opération de déconstruction à coups de nouveaux impôts, de coupes dans les dispositifs d'accession à la propriété et surtout de normes, domaine dans lequel elle a fait de la France la championne toutes catégories. Tout cela a été engagé sous le patronage du grand libéral Édouard Philippe, qui a à son actif des acronymes que nous ne supportons plus et qui réduisent le quotidien des Français à des tableaux Excel : le DPE et ses contraintes, qui retirent des millions de logements du marché ; l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN), qui empêche toute nouvelle construction ; la réglementation environnementale 2020 (RE 2020), qui impose aux constructions neuves des surcoûts de 10 % à 20 % ; le plan pluriannuel de travaux imposé aux copropriétaires, et j'en passe.

Vous avez fait du logement, bien pourtant essentiel, un produit de luxe auquel les Français ne peuvent plus accéder. Qu'il s'agisse des primo-accédants, des locataires ou des propriétaires, tout le monde est touché. À l'image d'autres gouvernements, qui s'étaient naïvement engouffrés dans le nouveau mouvement normatif, vous auriez pu reculer, faire votre *mea culpa* et, pourquoi pas, vous excuser, notamment auprès des propriétaires qui se sont retrouvés dépossédés du jour au lendemain à la suite d'une note DPE tombée du mauvais côté comme dans une loterie ; mais non, vous persistez dans le déni. Alors que nous sommes en quasi-récession, que nous affrontons un nouveau choc pétrolier et la montagne de la dette, que la France décroche économiquement, qu'elle s'enfonce dans le chômage, que les taux d'intérêt remontent dangereusement, que la baisse du pouvoir d'achat se fait chaque jour plus sensible pour nos compatriotes, qui s'appauvrissent, que le monde change suivant un processus visible de démondialisation, qui devrait nous pousser à réorganiser nos filières, vous restez intransigeants concernant les normes.

Voyons comment réagissent nos voisins. Aucun gouvernement européen n'est allé si loin dans les normes ni n'impose de contraintes comparables à celles du DPE. En Allemagne, la classe politique n'hésite pas à faire preuve de réalisme : après une fuite en avant normative, les Allemands travaillent désormais à la baisse des coûts de construction, avec des résultats encourageants. En France, une telle remise en question est aujourd'hui impensable.

Le Rassemblement national et ses alliés ciottistes sont les seuls – je dis bien les seuls – à se dresser face à l'explosion de normes décroissantes imposées depuis 2017. Le Rassemblement national refuse le chantage consistant en un choix forcé entre deux pilules, aussi mortelle l'une que l'autre. Il y a dans une main la pilule rouge, proposée par une gauche mélancolisée. Avec elle, c'est la spoliation, la confiscation immédiate, la suppression du droit de propriété, la collectivisation forcée du logement en France : des ventes forcées pour faire exclusivement du social, des hausses d'impôt, des interdictions et les petits propriétaires, assimilés à des spéculateurs, désignés comme boucs émissaires de la pénurie. Bref, pour la gauche, vous serez locataires dans le parc social ou rien. Vous serez rachetés à vil prix par des municipalités de gauche au comportement digne des pires fonds vautours.

M. Iñaki Echaniz. Mais qu'est-ce qu'il raconte ?

M. Frédéric Falcon. Dans l'autre main, il y a la pilule rose, proposée par les socialo-macronistes, c'est-à-dire une lente euthanasie du secteur, la dévalorisation arbitraire, par décret, des biens des propriétaires selon leur note DPE, les normes les plus délirantes et infantilisantes imposées au nom d'une écologie punitive. Les macronistes ont rendu le métier de bailleur inaccessible pour le plus grand nombre : vous vendrez à la casse à de grosses foncières ou à des fonds d'investissement structurés, seuls capables de lever de la dette.

Eh bien, nous rejetons ce chantage perpétuel, ces rapports de prédation, et nous refusons d'avalier le poison mortel que constituent ces deux visions du logement, aujourd'hui en échec. La conséquence de cette politique d'hostilité vis-à-vis de la pierre, à laquelle les Français restent si attachés, entraîne des effets négatifs qui vont bien au-delà du secteur. Si les étudiants et les Français en mobilité professionnelle ne peuvent plus se loger, c'est toute la croissance économique, déjà faible, que vous menacez.

Ces dernières années, nous avons été les seuls, visionnaires, à décrire la situation que nous subissons aujourd'hui. (*M. Iñaki Echaniz s'exclame.*) J'ai alerté à maintes reprises dans cet hémicycle en annonçant sous les huées de la gauche et du centre, qui ne comprennent rien, que les bailleurs privés allaient préférer vendre leurs biens plutôt que d'affronter le niveau de complexité et le calendrier imposé pour la rénovation des logements. Je vous le dis : malgré les bonnes intentions, le seul statut du bailleur privé, même amélioré et assorti de primes, ne suffira pas à relancer un secteur tout entier dans le contexte économique que nous traversons, marqué par une dégradation inédite de la confiance.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Ça, c'est vrai !

M. Frédéric Falcon. Il est temps de mettre fin à quarante ans de socialisme, de droite, de gauche et d'ailleurs, et, pour vous, de partir. L'alternance, que nous incarnons, aura la lourde tâche de réparer un secteur abîmé comme jamais. Vivement 2027 ! (*Applaudissements sur les bancs des groupes RN et UDR.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Annaïg Le Meur.

Mme Annaïg Le Meur. Nous connaissons tous les chiffres de la crise du logement, nous en mesurons chaque jour les conséquences dans nos territoires : des familles peinent à se loger ; des logements se dégradent faute de rénovation ; des copropriétés ne parviennent pas à financer des travaux pourtant indispensables. Ce qui nous est demandé est d'y apporter des solutions concrètes, et c'est exactement ce que fait cette proposition de loi. Elle reprend des initiatives parlementaires qui avaient tracé le chemin. Elle s'attaque avec pragmatisme à des blocages précis dans des dispositifs récemment adoptés. Mon groupe la soutient.

Je voudrais revenir sur les trois axes principaux de cette proposition de loi.

Sur le statut du bailleur privé, nous nous étions collectivement engagés lors de l'examen du budget à améliorer le dispositif pour l'ancien et à y intégrer la maison individuelle déjà bâtie. L'article 1^{er} honore cet engagement. L'enjeu est de rendre le dispositif plus incitatif, plus accessible, afin qu'il atteigne réellement les propriétaires qui souhaitent rénover pour remettre les logements sur le marché. Aujourd'hui, un trop grand nombre d'entre eux restent en dehors du dispositif, non par manque de volonté, mais parce que les conditions d'éligibilité ne correspondent pas à leur situation. C'est particulièrement vrai dans nos territoires ruraux et périurbains, où la maison individuelle est très présente et les besoins de rénovation considérables.

L'extension de l'éligibilité aux maisons individuelles et la modification des obligations énergétiques sont des avancées importantes : elles permettront de toucher des propriétaires restés jusqu'ici en dehors du champ du dispositif et de mobiliser un parc qui en a besoin. Cette correction bienvenue participe du travail collectif que nous menons sur le sujet et qui trouvera, je l'espère, une traduction pleinement cohérente dans les prochaines évolutions législatives.

Les groupements momentanés d'entreprises doivent quant à eux permettre aux TPE-PME du bâtiment de se regrouper plus facilement pour réaliser des chantiers de rénovation énergétique globale. Il s'agit d'un enjeu important, car les rénovations que nous appelons de nos vœux ne se feront pas sans les artisans et ces derniers ne pourront pas répondre à la demande s'ils ne peuvent s'organiser collectivement en vue de mener à bien des projets d'envergure. Or les règles actuelles de solidarité juridique entre cotraitants peuvent représenter un frein pour les plus petites structures. L'article 2 vise à répondre à cette difficulté, et mon groupe est favorable à l'évolution qu'il introduit.

Néanmoins, les conséquences d'une telle évolution méritent d'être suivies avec attention – cela a déjà été dit –, notamment pour les entreprises, bien sûr, mais aussi pour les maîtres d'ouvrage dont les garanties pourraient être affectées. C'est pourquoi j'ai déposé un amendement prévoyant qu'un rapport d'évaluation sera remis au Parlement cinq ans après la promulgation de la loi. Ce rapport permettra de mesurer les effets du dispositif sur le recours aux GME et d'en apprécier les conséquences concrètes pour les maîtres d'ouvrage. Il ne s'agit pas de freiner quelque innovation que ce soit, mais simplement de nous donner les moyens de vérifier que les textes que nous adoptons produisent bien les effets que nous attendons, afin d'opérer quelques ajustements si nécessaire.

Créé il y a deux ans, le dispositif des prêts collectifs en copropriété peine encore à se déployer concrètement. Les établissements bancaires n'ont pas encore investi ce marché, pourtant considérable. Dans les prochaines années, les travaux de rénovation énergétique des copropriétés coûteront plusieurs milliards d'euros. Or les copropriétés sont souvent les structures les plus démunies pour financer des travaux aussi lourds. Elles ont besoin d'outils adaptés à leur fonctionnement collectif.

L'article 3 vise à supprimer ce qui coince en matière de garantie en offrant davantage de souplesse aux prêteurs, à qui il prévoit de laisser le choix entre le cautionnement solidaire ou un mécanisme de sûreté ou d'assurance équivalent. Il précise également les conditions du constat de défaillance du syndicat de copropriétaires et prévoit une information spécifique des copropriétaires sur les modalités de garantie,

ce qui est une bonne pratique. Certes technique, cette amélioration n'en est pas moins nécessaire pour que ce beau dispositif trouve enfin sa pleine utilité sur le terrain.

Au total, ce texte est concret, pragmatique. Il mobilise le parc privé, les copropriétés, les artisans, les investisseurs en s'appuyant sur des dispositifs qui existent certes déjà, mais qu'il améliore. Une telle approche répond aux besoins réels, comme le fera le prochain projet de loi visant à relancer le logement, objectif dont je crois sincèrement qu'il est partagé sur l'ensemble de ces bancs.

Mon groupe soutiendra ce texte et je vous invite à faire de même. (*Applaudissements sur les bancs du groupe EPR et sur les bancs des commissions.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Ersilia Soudais.

Mme Ersilia Soudais. Madame la rapporteure, je vais vous parler franchement : votre texte n'est pas pragmatique, votre texte est une arnaque. Et, croyez-moi, j'en suis la première peinée, car la question du logement me tient à cœur. C'est même le fondement d'un de mes premiers grands engagements, bien avant que je devienne députée. Dans ma ville de Lagny-sur-Marne, j'étais entourée de personnes qui n'arrivaient pas à se loger dignement. Je pense notamment à Nicolas, à Alexandra, à Catherine, qui jonglaient entre les cafards, les rats et les murs gorgés d'humidité, et ce dans la plus grande indifférence de leurs bailleurs et de la municipalité.

Depuis que je suis devenue députée, je suis frappée de constater – je ne pense pas être la seule et il en va sans doute de même pour vous – que la moitié des personnes qui viennent me voir me sollicitent pour une question de logement. Vendredi dernier encore, trois femmes se sont succédées à ma permanence parce qu'elles rencontraient des problèmes de logement.

C'est pourquoi, quand j'ai lu l'intitulé de votre proposition de loi, je me suis dit : Super, un texte qui s'attaque à la crise du logement ! Une question qui intéresse au moins une personne sur six dans le pays, puisque telle est la proportion de ceux qui en souffrent. Quelle déception quand j'ai lu son contenu ! Vous reprenez un dispositif existant, le dispositif Jeanbrun,...

Mme Annaïg Le Meur. Excellent dispositif !

Mme Ersilia Soudais. ...qui consiste en une niche fiscale pour les personnes qui investissent dans les logements anciens. Si contestable que soit ce dispositif, la condition d'éligibilité initialement prévue – réaliser des travaux de rénovation à hauteur de 30 % de la valeur du bien – permettrait au moins de garantir la réalisation de véritables travaux permettant d'améliorer la situation des locataires. Or que proposez-vous dans ce texte, madame la rapporteure ? Eh bien, de baisser ce taux de 30 % à 20 % ! Vous commencez à saisir où est l'arnaque ? Vous allez à l'encontre de l'objectif même de réhabilitation et vous élargissez une niche fiscale. (*M. le ministre proteste.*)

Encore devrions-nous nous estimer heureux que vous vous contentiez de ramener ce taux à 20 %, car de l'autre côté de l'hémicycle, le Rassemblement national propose carrément la suppression pure et simple de cette condition. Les Démocrates se sont dit : Mais quelle bonne idée ! Alors qu'ils n'avaient pas déposé d'amendement en ce sens en commission, ils se sont décidés à le faire en séance publique. C'est vrai, excellente idée que de créer une niche fiscale sans contrepartie ! Tant qu'à faire, on pourrait aussi vider les caisses de l'État et mettre l'argent directement dans les poches des plus riches ! Ça irait plus vite.

Vous me répondrez que telle n'est pas votre intention, madame la rapporteure. Mais factuellement, alors que vous passez votre temps, tous autant que vous êtes, à nous accuser d'avoir un goût immodéré pour les dépenses, qu'êtes-vous en train de faire ici, si ce n'est dépenser l'argent public pour remplir des poches qui sont déjà bien pleines ? (*Exclamations sur plusieurs bancs des groupes EPR et Dem.*) Avec vous, il n'y a jamais d'argent pour les services publics, mais pour les copains, c'est *open bar* !

Un député du groupe LIOT. Toujours la nuance !

Mme Ersilia Soudais. Vous justifierez ensuite votre mesure en prétendant que le cadeau fiscal ruissellera jusqu'à ceux qui ont peu, mais plus personne ne croit à cette fable macroniste. Vous allez seulement alimenter la spéculation immobilière. Si vous vous intéressiez réellement à la crise du logement, vous auriez pu proposer bien d'autres mesures, à commencer par un véritable plan de création de logements sociaux, notamment par la réquisition de logements vacants. En effet, la pauvreté reste un frein majeur pour accéder à un logement digne et 3 millions de personnes attendent toujours d'obtenir un logement social. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LFI-NFP.*)

À ce sujet, j'ai été particulièrement choquée par les propos tenus par le Rassemblement national à cette tribune il y a un instant. Le Rassemblement national trouve le moyen de se contredire en moins de trente secondes, déclarant que le logement ne doit pas être un produit de luxe tout en dénigrant les logements sociaux. Cela démontre bien sa forfaiture.

Près de 3 millions de personnes attendent aujourd'hui d'avoir accès à un logement social, disais-je, mais, en 2017, on en comptait 2 millions : les dix années de macronie ont aggravé la situation et votre passage au ministère du logement n'y aura rien changé, madame la rapporteure. Eu égard à votre passif, il n'est pas surprenant que vous ne soyez pas la mieux placée pour résoudre la crise du logement. Nous sommes plutôt surpris par votre culot : oui, quel culot d'oser utiliser ce fléau qui touche une personne sur six dans notre pays pour satisfaire une minorité de privilégiés !

Le droit au logement est un de nos droits les plus sacrés. C'est la raison pour laquelle nous voulons l'inscrire dans la Constitution. Et parce que c'est un droit sacré, le logement doit être libéré des logiques capitalistes, complètement à rebours de ce que propose votre texte et complètement à rebours des politiques du gouvernement. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Iñaki Echaniz.

M. Iñaki Echaniz. S'il est un domaine où l'échec de la politique d'Emmanuel Macron est patent, c'est bien celui du logement. Même Gabriel Attal le reconnaît aujourd'hui.

La crise du logement que traverse notre pays atteint un niveau sans précédent. Près de 12 millions de Français en subissent aujourd'hui les conséquences. Des jeunes renoncent à leurs études, des salariés peinent à se loger près de leur lieu de travail, plus d'une résidence principale sur dix est une passoire thermique. Les conséquences sociales, économiques et environnementales sont considérables. Les ministres du logement passent, mais la crise reste.

Dans ce contexte, il est urgent de favoriser une rénovation performante des logements, notamment dans les territoires où l'offre locative est insuffisante. Force est de constater que les politiques menées ces dernières années n'ont pas été à la hauteur des enjeux. Les difficultés des bailleurs sociaux se

sont accrues tandis que de nombreux ménages ont vu leur capacité à se loger se dégrader sous l'effet de la hausse des prix et du coût de l'énergie.

Pour sa part, le groupe Socialistes et apparentés défend depuis longtemps une politique du logement durable et accessible encourageant la production de nouveaux logements comme la rénovation du parc existant. C'est dans cet esprit que nous avons participé à la création du statut du bailleur privé dans le dernier projet de loi de finances. Nous avons souhaité que ce mécanisme soit davantage orienté vers les logements aux loyers sociaux et très sociaux, tout en demandant au gouvernement de mieux soutenir les bailleurs sociaux, notamment par une diminution de la réduction de loyer de solidarité. (*M. François Jolivet applaudit.*)

Le premier article de cette proposition de loi vise à étendre ce statut du bailleur privé aux maisons individuelles anciennes afin de stimuler l'investissement locatif dans les territoires ruraux et périurbains. Permettre la rénovation de ces biens peut effectivement constituer un levier utile pour revitaliser l'offre locative dans ces territoires.

Cet article prévoit également de réduire le niveau minimal de travaux exigés pour bénéficier du dispositif fiscal, en abaissant le seuil de 30 % à 20 % du prix du bien dans l'ancien. Madame la ministre Létard, nous comprenons la volonté de tenir compte des écarts de prix entre territoires. Toutefois, un tel assouplissement risquerait de rompre l'équilibre entre l'avantage fiscal accordé et l'exigence réelle de rénovation. Il convient de veiller à ce que ce dispositif ne devienne pas un instrument de spéculation au profit d'investisseurs peu soucieux de la qualité des travaux réalisés. C'est pourquoi nous proposerons de maintenir le pourcentage minimal de 30 % et de supprimer l'éligibilité à l'avantage fiscal des logements à partir de l'étiquette énergétique E, cette condition ne permettant pas de cibler la remise sur le marché locatif de biens nécessitant une rénovation performante.

Nous défendrons également un amendement visant à majorer de 0,5 point le taux d'amortissement applicable à l'acquisition et à la rénovation de logements anciens vacants depuis plus de vingt-quatre mois, afin de favoriser leur remise sur le marché, notamment dans les territoires ruraux, les villes moyennes et les secteurs d'habitat ancien dégradé.

Notre groupe sera attentif aux éventuelles modifications apportées à ce texte au cours des discussions pour déterminer sa position de vote.

Monsieur le ministre, pour répondre à la crise du logement, il est urgent de rendre de l'air aux bailleurs sociaux en supprimant totalement la RLS, mais aussi d'abonder le dispositif MaPrimeRénov' pour permettre la rénovation efficace et ambitieuse de nos logements, de donner des outils aux maires pour agir efficacement contre la vacance, de favoriser la primo-accession plutôt que la multipropriété, de favoriser fiscalement la location longue durée plutôt que la courte durée et de lutter contre la spéculation avec l'encadrement des loyers et la régulation des meublés de tourisme.

Je saisis les quelques secondes qui me restent pour me réjouir de prendre la parole pour la première fois depuis quatre ans, dans cet hémicycle, avec mon prénom correctement orthographié (*Mme Annaïg Le Meur applaudit*) et je remercie la présidence et les services de respecter ainsi l'histoire d'un territoire et d'une langue. (*Applaudissements sur les bancs des groupes SOC et Dem.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Lionel Duparay.

M. Lionel Duparay. Comme nous l'avons déjà répété à de trop nombreuses reprises à cette tribune, la France traverse une crise du logement d'une ampleur inédite. Les mises en chantier sont à un niveau historiquement bas, l'offre locative se réduit, les prix et les loyers continuent d'augmenter et des millions de Françaises et de Français peinent à se loger dignement. Le logement est devenu le premier problème de pouvoir d'achat. Il constitue le principal poste de dépense des ménages et représente presque 30 % de la consommation finale. Pour de nombreux Français, se loger est désormais synonyme de renoncement, de précarité ou d'éloignement des bassins d'emploi.

Le logement n'est donc pas un sujet secondaire ; c'est le socle à partir duquel chacun peut construire sa vie, accéder à l'emploi, fonder une famille ou développer ses projets. Les enjeux du logement et du travail sont profondément liés. Sans logement accessible, il devient plus difficile de se former ou de saisir des occasions professionnelles, notamment dans les territoires en tension. C'est dans cet esprit que l'an dernier, nous avons fait adopter dans la proposition de loi soutenue par Harold Huwart un amendement visant à faciliter le logement des travailleurs, afin de répondre aux besoins économiques de nos territoires et d'accompagner le développement industriel.

Cette crise est financière pour les Français, et économique pour nos artisans. Le ralentissement du marché frappe durement les artisans du bâtiment et l'ensemble de la filière de la construction et de la rénovation. Faute de projets et de visibilité, l'activité recule brutalement, l'emploi aussi, notamment dans les zones rurales. Il est donc nécessaire d'actionner l'ensemble des leviers disponibles pour endiguer cette crise.

Le groupe Droite républicaine a toujours défendu une approche pragmatique lors de l'examen des textes relatifs au logement : soutenir l'offre de logements par la construction, encourager la rénovation et refuser les normes qui freinent l'accès à la propriété et réduisent l'offre locative.

En avril dernier, lors du débat sur la politique du logement, j'ai eu l'occasion d'évoquer les difficultés d'accès au dispositif MaPrimeRénov', tant du côté des ménages que du côté des entreprises de rénovation énergétique. Aujourd'hui, nous saluons l'engagement de notre collègue et ancienne ministre Valérie Létard : son initiative apporte des leviers pour répondre partiellement à cette crise. Nous voterons donc le texte. Je tiens également à saluer l'action de notre ministre du logement, cher Vincent Jeanbrun.

L'axe majeur du texte consiste à faciliter la rénovation énergétique pour remettre des logements en location. C'est essentiel, mais rappelons-nous que c'est le législateur qui avait créé cette situation en adoptant des normes trop contraignantes. Par conséquent, l'article qui vise à étendre le statut du bailleur privé – le dispositif Jeanbrun – aux maisons individuelles déjà existantes facilitera la remise sur le marché des logements vacants ou dégradés, en particulier dans les territoires ruraux ou périurbains où les besoins sont importants.

Ensuite, l'expérimentation visant à exclure la solidarité entre cotraitants pour certains marchés privés représente une avancée pour les PME du bâtiment. Elle facilitera les groupements d'entreprises artisanales sur les chantiers de rénovation énergétique et offrira davantage de souplesse aux petites structures souhaitant travailler ensemble sans supporter des risques disproportionnés.

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

Ce sont trois mesures de bon sens.

Mais nous devons également avoir le courage de revenir sur certaines normes qui bloquent aujourd'hui la construction ou réduisent artificiellement la disponibilité du parc. Notre groupe a toujours estimé que le calendrier des interdictions de location liées au DPE était dangereux, puisqu'il place sous tension une partie importante du parc privé, voire du parc social. Des centaines de milliers de logements risquent de sortir du marché faute des capacités financières ou techniques pour réaliser les travaux dans les délais imposés. Nous devons accompagner la transition énergétique sans aggraver la pénurie de logements.

Dans d'autres secteurs, nos territoires détendus, qui comptent souvent plus de 35 % de logements sociaux, doivent faire face à d'autres problématiques : démolition, renouvellement de l'offre et rénovation pour les bailleurs sociaux qui ne disposent pas de l'assise financière des bailleurs en territoire tendu et manquent d'outils adaptés. Je proposerai donc au ministre une modification du code de la construction et de l'habitat puisqu'un logement social ne peut être cédé que s'il répond à des normes d'habitabilité minimale. Il faudra permettre, avec l'autorisation du préfet, la vente en l'état de logements vacants à toute personne physique ou morale qui s'engage à la réalisation des travaux nécessaires par acte authentique précisant la description des travaux à réaliser, le délai de réalisation de ces travaux et la justification de la garantie financière d'achèvement des travaux.

Nous saluons les annonces du ministre du logement lors de la présentation du projet de loi visant à relancer le secteur du logement, notamment la possibilité de maintenir sur le marché locatif des logements dont le score au DPE est F ou G, dès lors que les travaux de rénovation énergétique sont engagés. Cette mesure répond à une nécessité concrète pour nos concitoyens et permettra d'éviter le retrait massif de près de 700 000 logements du parc locatif.

Pour finir, nous devons lutter contre les outils administratifs et normatifs qui limitent la production et ralentissent nos projets industriels. Nous ne pouvons pas faire de la France le pays de l'impuissance administrative et du blocage permanent.

Mme la présidente. La parole est à Mme Cyrielle Chatelain.

Mme Cyrielle Chatelain. La crise du logement que traverse notre pays est réelle et profonde : 3 millions de ménages attendent un logement social, les prix ont augmenté quatre fois plus vite que les revenus et nous recensons 7,2 millions de passoires énergétiques. Nous partageons le constat et les motivations de cette proposition loi, mais nous ne pouvons accepter telle quelle la réponse apportée.

Le gouvernement a réduit le budget consacré à MaPrimeRénov' de 2,5 milliards d'euros en trois ans, fragilisant les aides au logement pour la rénovation. Comme si ce n'était pas suffisant, il s'en prend à l'Agence de la transition écologique. Sans l'Ademe, il n'y aura pas de politique ambitieuse de rénovation des logements. S'en prendre à elle, c'est aussi s'en prendre aux propriétaires qui ont besoin d'être accompagnés pour la rénovation de leur logement.

À l'ouverture de ces débats, je tiens à détailler les éléments que nous soutenons et ceux à propos desquels nous sommes beaucoup plus réservés.

Le texte repose sur un dispositif voté il y a quelques mois dans le cadre du projet de loi de finances (PLF). Nous avons trouvé un équilibre autour de l'idée selon laquelle, puisque la ressource d'argent public n'était pas infinie, il fallait en consacrer une partie au logement privé et une partie au logement social. Cette proposition de loi va augmenter les sommes consacrées au logement privé sans augmenter les moyens dédiés au parc social. C'est une question sur laquelle nous devons revenir dans un texte de plus grande ampleur consacré au logement, qui permettrait de soutenir des acteurs du logement social. La planification des travaux par ces derniers offre une visibilité aux artisans et aux PME, ce que ne permet pas l'incertitude des discussions au sein des copropriétés. Le logement social peut donc structurer toute une filière qui sera ensuite en mesure de répondre aux besoins du logement privé. La politique du logement doit donc impérativement marcher sur ses deux jambes.

S'agissant de l'article 1^{er}, nous estimons que l'argent public doit impérativement être distribué sous condition. C'est pourquoi nous nous opposerons à l'abaissement du seuil de travaux de 30 % à 20 % ainsi qu'à la suppression de la notion de réhabilitation lourde. Il nous faut donner des objectifs très clairs de classe énergétique à atteindre. Selon nous, la classe énergétique à atteindre est la classe B, car nous savons qu'une fois que les travaux sont faits, ils ne seront pas renouvelés dans les années suivantes. Au vu de l'urgence climatique, il faut que nous atteignions la meilleure performance énergétique possible.

Nous avons besoin de logements dans lesquelles les familles pourront s'installer dans la durée, nous n'avons pas besoin de nouveaux Airbnb dans lesquels les gens ne peuvent pas construire leur vie. (*M. Inaki Echaniz applaudit.*) C'est pourquoi nous proposons de porter l'engagement à la location à douze ans. Le logement est un droit fondamental et ne peut pas être un produit de financiarisation. L'argent public ne peut pas servir à augmenter le patrimoine immobilier de quelques-uns.

S'agissant des articles 2 et 3, nous sommes favorables à l'assouplissement expérimental des rapports au sein des groupements d'artisans à condition qu'il soit bien encadré. Les prêts collectifs en copropriété, bloqués depuis 2024 faute de garanties adaptées, méritent d'être débloqués. Il s'agit d'un sujet essentiel, et j'espère que nos discussions permettront d'avancer.

Je veux finir par un point essentiel – mon propos aura sans doute une certaine résonance compte tenu de l'épisode de canicule que nous vivons. Plus de 300 records de température ont été constatés ces jours-ci. Nombre de nos concitoyens vivent des nuits difficiles, sont dans l'impossibilité de se refroidir et, je pense, ne le supportent plus. C'est le cas dans du logement privé comme dans du logement public. Je pense aux habitants de Vizille, où la chaleur peut monter jusqu'à 40 ou 45 °C dans certains logements. Ce n'est pas possible ; ce n'est pas supportable. Nous avons déposé une proposition de loi transpartisane pour traiter le cas des « bouilloires thermiques ». Malheureusement, elle n'a pas pu être inscrite à l'ordre du jour. Je le regrette, car il aurait eu toute sa place parmi les textes que nous serons appelés à examiner au mois de juin.

En tout cas, nous défendrons un amendement qui vise à faciliter l'installation de protections solaires extérieures dans les copropriétés. De telles protections permettent de faire diminuer la température de quelques degrés – c'est un premier pas, certes insatisfaisant.

Dans les quelques secondes qui me restent, je souligne qu'il faut avancer à la fois sur le bail réel solidaire et sur l'accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leur logement. Il faut aussi protéger les locataires, grâce à l'encadrement des loyers et, j'y insiste, au soutien aux bailleurs publics. C'est de cette manière que nous parviendrons à loger tous les Français de manière digne et adaptée.

Mme la présidente. La parole est à M. Pascal Lecamp.

M. Pascal Lecamp. La crise du logement n'est plus un phénomène conjoncturel. C'est une fracture profonde, structurelle, qui s'installe durablement dans nos territoires et dans le quotidien de nos concitoyens. Dans nos circonscriptions, nous le voyons chaque semaine : des familles qui attendent depuis des années un logement social ; des étudiants sans solution à la rentrée ; des actifs qui, faute de pouvoir se loger, refusent une opportunité professionnelle. Les chiffres sont éloquentes : près de 3 millions de demandes de HLM demeurent sans réponse – plusieurs collègues l'ont rappelé ; le nombre d'offres locatives a baissé de 32 % depuis 2020 ; plus de 1,3 million de logements classés F ou G restent sur le marché sans être rénovés.

Face à cette réalité, la proposition de loi présentée par Mme la rapporteure Valérie Létard adopte la bonne méthode : non pas l'empilement de nouvelles normes ou de nouvelles dépenses publiques, mais le déverrouillage ciblé de blocages bien identifiés. Au nom du groupe Les Démocrates, je tiens à saluer la qualité du travail accompli par Mme la rapporteure, dont la maîtrise des enjeux du logement est reconnue bien au-delà de nos bancs.

Ce texte s'articule autour de trois leviers complémentaires. Le premier levier, qui fait l'objet de l'article 1^{er}, consiste à adapter le dispositif Jeanbrun afin de rendre le statut du bailleur privé pleinement opérationnel dans l'ancien. L'orientation retenue – abaisser le seuil de travaux et inclure les maisons individuelles – va dans le bon sens.

Néanmoins, le groupe Les Démocrates considère qu'il faut aller plus loin dans la logique de résultat. C'est pourquoi nous avons déposé l'amendement n° 88, qui vise à supprimer la référence au seuil de 20 % du prix d'acquisition pour le montant des travaux comme critère d'éligibilité, pour ne retenir que la condition de performance énergétique. Nous comptons sur vous, chers collègues, pour l'adopter. En effet, ce qui doit compter, ce n'est pas la somme dépensée par le propriétaire par rapport à la valeur du bien – ce critère crée une inégalité évidente selon les territoires et les prix de l'immobilier –, mais bien le résultat concret des travaux, à savoir le saut d'au moins deux classes énergétiques pour les logements classés F ou G, ou le saut d'au moins une classe pour les logements classés E. C'est une ligne d'équilibre entre exigence écologique, efficacité économique et réalisme territorial.

L'article 2 prévoit un deuxième levier, qui répond à une attente forte des artisans du bâtiment. Notre secteur de la rénovation est composé à 97 % de TPE et de PME, qui peinent à se regrouper en raison de règles de responsabilité solidaire disproportionnées. Permettre la cotraitance sans solidarité juridique pour les marchés privés inférieurs à 100 000 euros hors taxes, c'est une mesure de bon sens qui fluidifiera les chantiers, réduira les coûts et accélérera les

rénovations. Nous serons cependant attentifs à ce que la protection du maître d'ouvrage soit garantie dans ce cadre simplifié.

Troisième levier : l'article 3 s'attaque à un frein bien connu dans les copropriétés, à savoir le financement des rénovations collectives. En élargissant les mécanismes de garantie admissibles pour les prêts collectifs à adhésion simplifiée, ce texte est de nature à lever un obstacle concret qui bloque aujourd'hui trop de projets pourtant nécessaires.

Le groupe Les Démocrates votera en faveur de cette proposition de loi, parce qu'elle incarne une méthode que nous défendons : encourager plutôt que contraindre, simplifier plutôt qu'alourdir, rechercher l'efficacité concrète plutôt que l'affichage. Nous avons besoin d'une politique du logement qui conjugue responsabilité budgétaire, ambition écologique et confiance dans les acteurs de terrain.

Oui, il faut remettre des logements sur le marché. Oui, il faut accélérer la rénovation énergétique. Oui, il faut soutenir les artisans et les copropriétés. Pour cela, il faut des dispositifs lisibles, crédibles et applicables. C'est précisément ce qui est proposé dans ce texte. C'est pourquoi nous le soutenons, et vous invitons à faire de même, tout en restant attentifs à son impact budgétaire potentiel. (*Applaudissements sur les bancs des groupes Dem et LIOT. – Mme la rapporteure applaudit également.*)

Mme la présidente. La parole est à M. François Jolivet.

M. François Jolivet. Le logement est le premier sujet de préoccupation des Français. Ils nous le disent : il est devenu de plus en plus compliqué d'accéder à la propriété ou de louer un logement, dans tous les territoires.

Beaucoup des orateurs qui m'ont précédé ont parlé de crise du logement. Derrière le mot « crise », on voit toujours la pénurie de production neuve. Or, derrière le mot « crise », il y a aussi des logements à réhabiliter. Derrière le mot « crise », il y a des parcours résidentiels bloqués. Derrière le mot « crise », il y a des vies qui semblent s'arrêter, des couples qui vivent séparés, des étudiants qui renoncent à des études, donc à leur avenir, alors qu'ils ont été sélectionnés dans Parcoursup pour intégrer une université de très grande qualité. Des étudiants se retrouvent ainsi en fac de géo dans leur département d'origine, au lieu de faire de l'astrophysique – j'ai constaté cela moi-même.

Le nombre de demandeurs de logement social s'élève à 3 millions ; précisons qu'ils y sont tous éligibles. Quels que soient les modèles que nous choisirons, quels que soient les travaux que les parlementaires et le gouvernement conduiront, il faudra que nous répondions à une question essentielle : comment fait-on pour avoir un logement lorsqu'on est seul, alors que le modèle économique de la construction neuve est conçu pour deux CDI ou deux arrêtés de nomination s'agissant des fonctionnaires, et que la location est à chaque fois prévue pour deux occupants ?

Les personnes isolées ne peuvent plus acheter un logement, même si les intéressés sont agrégés de physique ou de maths dans l'Indre. Et ne parlons pas des agrégés de physique ou de maths à Paris ou en région Île-de-France : ils ne pourront jamais accéder à la propriété. Or nous devons trouver des solutions pour eux.

Néanmoins, madame la rapporteure, votre texte va dans le bon sens.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Merci !

M. François Jolivet. Le groupe Horizons & indépendants soutiendra cette initiative, appuyée par votre groupe. J'observe d'ailleurs que votre proposition de loi a été signée par plusieurs députés d'autres groupes, dont je fais partie. Il n'est jamais trop tard pour bien faire ; il n'est jamais trop tard pour obtenir des victoires. Votre stratégie est un peu celle des petits pas. Vous avez une approche pragmatique, à laquelle je souscris.

Le sommet Choose France fera bientôt la une de l'actualité. S'il est bon d'accueillir les entreprises de l'étranger, il est tout aussi bon d'accueillir des salariés qui peuvent travailler dans ces entreprises et vivre à proximité.

Le groupe Horizons & indépendants soutiendra l'article 1^{er}, qui vise notamment à abaisser, dans le dispositif Jeanbrun, l'objectif d'amélioration de la performance énergétique au franchissement de deux lettres – ce qui est déjà un exercice très difficile, tous les professionnels nous le disent. Je précise, monsieur Falcon, que je n'ai pas voté en faveur de la loi « climat et résilience ». D'autre part, le premier ministre que vous avez mentionné avait quitté ses fonctions depuis un an lorsqu'elle a été promulguée – d'ailleurs, il n'était déjà plus à ce poste au moment de la première lecture.

Nous soutiendrons aussi, madame la rapporteure, votre initiative qui consiste à intégrer les maisons individuelles dans le champ d'application de ce régime. Le député rural que je suis ne peut y être que favorable.

Il est en outre indispensable de tenir compte des spécificités de l'outre-mer, qui reste souvent le parent pauvre de la politique du logement. Nous défendrons un amendement en ce sens, et je demanderai à cette assemblée un vote cohérent avec l'adoption du premier texte présenté ce matin. Je compte sur vos voix, puisque Karine Lebon, avec qui je travaille sur le sujet, s'est dite favorable à l'amendement que j'ai déposé. Le logement est un sujet de préoccupation pour 84 % des habitants d'outre-mer, l'ampleur du budget qu'ils y consacrent étant la première atteinte à leur pouvoir d'achat.

Notre groupe soutiendra également l'article 2, qui donne suite à des demandes exprimées depuis longtemps par les représentants des professionnels, ainsi que l'article 3.

Madame la rapporteure, votre proposition de loi n'apportera pas toutes les solutions, mais elle permettra d'avancer dans la bonne direction, dans un domaine où les attentes sont nombreuses. (*Applaudissements sur les bancs des groupes HOR et LIOT.*)

Mme Valérie Létard, rapporteure. Merci beaucoup !

Mme la présidente. La discussion générale est close.

DISCUSSION DES ARTICLES

Mme la présidente. J'appelle maintenant, dans le texte de la commission, les articles de la proposition de loi.

Article 1^{er}

Mme la présidente. Je suis saisie de plusieurs demandes de scrutin public : sur les amendements n^{os} 72 et 77, par le groupe La France insoumise-Nouveau Front populaire ; sur les amendements n^o 28 et identique, par le groupe Rassemblement national.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Plusieurs orateurs sont inscrits sur l'article 1^{er}.

La parole est à M. Frédéric Falcon.

M. Frédéric Falcon. Nous avons ici un dispositif réclamé depuis des années par toute une profession et soutenu dans son principe par une majorité – je crois – de députés de cette assemblée, à commencer par ceux du Rassemblement national.

Malheureusement, ce dispositif avait été réduit comme peau de chagrin par Bercy, véritable État dans l'État, tout-puissant face à la valse des derniers ministres du quinquennat. Bercy en avait ainsi exclu la maison individuelle et avait inscrit des conditions telles pour la rénovation dans l'ancien qu'il en devenait inopérant.

Madame la ministre Létard, vous tentez par cette proposition de loi de corriger cette situation, notamment en abaissant les objectifs de travaux, ce qui est plutôt louable. Si nous comprenons votre démarche, permettez-moi néanmoins de vous alerter sur plusieurs points.

D'abord, ce dispositif continuera à s'appuyer sur des objectifs de travaux fondés sur les notes DPE. Je rappelle à cet égard la position de notre groupe : nous souhaitons supprimer purement et simplement toutes ces contraintes, afin que ces diagnostics retrouvent le caractère informatif qu'ils avaient avant 2025. On ne peut bâtir toute une politique du logement sur un outil aussi imprécis, dont le paramétrage, fixé par décret, est susceptible de vous faire basculer, du jour au lendemain, du bon ou du mauvais côté, comme cela a été le cas il y a quelques mois. Cela peut avoir un impact considérable sur la valeur vénale d'un logement.

Au-delà de nos principes se pose la question suivante : quel sort réservez-vous aux propriétaires qui réalisent de bonne foi des travaux quand ceux-ci ne permettent pas d'atteindre les objectifs souhaités, notamment quand le logement conserve une note DPE dégradée après les travaux ?

Autre réserve : le texte fixe trois seuils de loyer mais interdit le loyer libre, ce qui rend le dispositif d'autant plus illisible. C'est là encore une complexité pour les Français, qui n'en peuvent plus des zones, des catégories, des cases ou que sais-je encore. Le bailleur doit en outre s'engager pour neuf ans, alors que les dispositifs précédents prévoyaient une sortie possible au bout de six ans.

Allons-nous un jour sortir de ce monde kafkaïen dans lequel on a enfermé les Français et qui les détourne chaque jour davantage de l'investissement immobilier ? Pourtant, notre offre locative privée est historiquement alimentée par ces petits propriétaires qu'on attaque, à qui l'on impose une complexité impossible à gérer et qui finissent par baisser les bras en vendant. (*Applaudissements sur les bancs des groupes RN et UDR.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Ersilia Soudais.

Mme Ersilia Soudais. Ce qui me frappe, c'est que les personnes concernées au premier chef par la crise du logement n'ont pas été évoquées dans nombre de prises de parole. C'est symptomatique du fait que la version initiale de la proposition de loi les oublie complètement. Certes, la crise du logement est mentionnée dans le titre du texte, et vous avez fait un bel exposé à ce sujet lorsque vous l'avez présenté, madame la rapporteure, mais on ne parle jamais, en réalité, des personnes qui souffrent de cette crise.

Le ministre concentre son attention sur le secteur de l'immobilier et sur le secteur bancaire. Au-delà, il y a une véritable incompréhension : même quand vous parlez des citoyens ordinaires, si je puis dire, vous ne parlez que des propriétaires et de la question de l'accès à la propriété. Or ce n'est pas le sujet. Le sujet, c'est de faire en sorte que chacun ait un toit sur la tête, et que ce toit soit décent. À cet égard, nous sommes loin du compte : votre texte n'arrangera strictement rien. Quant aux amendements déposés par le Rassemblement national, ils sont pires encore.

Pourtant, beaucoup de pistes auraient pu être étudiées. Monsieur le ministre, pourquoi avez-vous refusé la pérennisation de l'encadrement des loyers, alors que ce serait une piste intéressante pour résoudre la crise du logement ?

Mme la présidente. Nous en venons aux amendements.

La parole est à M. François Piquemal, pour soutenir l'amendement n° 72, qui vise à supprimer l'article 1^{er}.

M. François Piquemal. Nous ne pouvons pas décorréliser cette proposition de loi de la vague de chaleur actuelle qui renvoie à une réalité : un tiers des habitants de ce pays vit dans une bouilloire thermique. Il y a donc urgence à répondre à ce problème.

Je tiens à relever l'initiative de la Fondation pour le logement qui, hier, a déposé une intervention volontaire dans l'action des sinistrés climatiques devant le Conseil d'État. Elle constate qu'il y a bien des risques : un habitant sur quatre vit dans une zone inondable, 450 000 logements sont menacés par l'érosion du trait de côte à l'horizon 2100, un logement sur trois se transforme en bouilloire thermique, je l'ai dit, et plus d'une maison sur deux est exposée au risque de retrait-gonflement des argiles (RGA).

Dans ces conditions, nous ne pouvons pas cautionner cette proposition de loi qui, comme l'a dit M. de Courson, n'est pas le Grand Soir – nous l'avons bien noté –, et se contente de faire un petit pas en faveur de l'optimisation fiscale. En clair, elle ne tient pas compte de l'enjeu.

On abonde à nouveau les niches fiscales, alors que ce type de politique a montré son inefficacité. Le rapport d'Oxfam de 2023 indiquait que 11 milliards d'euros de niches fiscales avaient été perdus pour les caisses de l'État. Cette somme aurait permis de construire 70 000 logements publics. C'est sur ce secteur, comme l'a dit Stéphane Peu pour le groupe communiste, que nous devons insister à l'avenir.

Nous sommes donc pour la suppression de l'article 1^{er}, qui ne fait qu'alimenter une politique à laquelle nous nous opposons car il a été prouvé, ces dernières années, qu'elle allait dans le mauvais sens.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Je n'ai pas pris la parole, à l'issue de la discussion générale, pour répondre aux différentes interventions, mais je profite de ce premier amendement pour rassurer Mme Soudais. Comme elle, je vais régulièrement sur le terrain. Dans une autre vie, j'ai travaillé quinze ans, en tant qu'assistante sociale, dans les quartiers les plus difficiles du bassin minier du Nord, le territoire le plus en difficulté. Je côtoie très régulièrement les gens et je les ai accompagnés pour retrouver un logement alors qu'ils étaient dans le plus grand dénuement.

Il faut agir sur le logement social et sur l'investissement locatif privé dans l'ancien, à loyer abordable, pour marcher sur deux jambes. Comme cela a été rappelé par plusieurs intervenants, nous ne résoudrons pas autrement la crise du logement. Il faut donner un logement à chacun de nos concitoyens. Pour y parvenir, le logement social doit être un combat : il faut plus de logements sociaux réhabilités. Cependant, il est également nécessaire d'utiliser le parc de logements dégradés qui sort du locatif, en aidant des investisseurs à les rendre accessibles, abordables et à augmenter leur performance énergétique. Voilà l'objectif de ces articles. Vous comprendrez donc que j'émette un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable également.

Mme la présidente. La parole est à Mme Ersilia Soudais.

Mme Ersilia Soudais. Je veux bien croire que vous soyez de bonne foi et que vous ayez rencontré – comme beaucoup d'entre nous – des personnes en situation de précarité qui peinent à se loger.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Voilà !

Mme Ersilia Soudais. Mais dans ce cas, pourquoi proposer ce texte au lieu de recourir à des méthodes plus efficaces, qui permettraient à chacun d'avoir un toit sur la tête de façon pérenne ? Le dispositif Jeanbrun coûte plus cher aux finances publiques, par logement, que la construction d'un logement social. Ce texte va alimenter la spéculation immobilière en permettant à des personnes qui ont déjà de l'argent d'en avoir davantage, et je ne vois pas bien comment il aidera les personnes que vous avez rencontrées dans votre circonscription.

Mme Valérie Létard, rapporteure. En leur offrant un logement locatif !

Mme la présidente. La parole est à Mme Danielle Brulebois.

Mme Danielle Brulebois. Je soutiens l'article 1^{er}, qui est un très bon article. D'une part, parce qu'il réintègre dans le dispositif Jeanbrun la maison individuelle, qui représente 50 % du parc de logements. Il rétablit une équité entre les territoires, parce que les maisons individuelles se trouvent notamment dans nos campagnes, dans la ruralité. D'autre part, il allège l'exigence de performance énergétique de deux classes. C'est important parce que le saut de quatre classes, inatteignable, représente souvent des rénovations globales qui coûtent très cher. Or les bailleurs privés ne sont pas tous de grosses sociétés. Au contraire, dans nos cœurs de ville, beaucoup de petits propriétaires bailleurs privés jouent un rôle social énorme en logeant les locataires. Quand on leur demande une rénovation globale, ils ne sont pas en mesure d'investir aussi rapidement. Assouplir cette exigence fait donc sauter un verrou, en permettant de rénover par tranches et de donner du travail à nos artisans, à la filière de la construction, qui en a bien besoin.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 72.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	101
Nombre de suffrages exprimés	100
Majorité absolue	51
Pour l'adoption	17
contre	83

(L'amendement n° 72 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Ersilia Soudais, pour soutenir l'amendement n° 77.

Mme Ersilia Soudais. Nous avons compris que vous n'alliez pas être raisonnable en renonçant à cet article 1^{er}, mais j'aimerais au moins que l'on renonce à l'extension du dispositif aux maisons individuelles...

Mme Annaïg Le Meur. Déjà bâties !

Mme Ersilia Soudais. ...qui est aberrante à plus d'un titre. D'abord, c'est une aberration environnementale, puisque nous avons tout à gagner, d'un point de vue environnemental, à favoriser la rénovation des logements d'habitat collectif.

Mme Annaïg Le Meur. Nous parlons de maisons qui existent déjà !

Mme Ersilia Soudais. Ensuite, c'est une aberration sociale, puisque la plupart des personnes qui sont en situation de grande précarité n'ont pas les moyens d'accéder au logement individuel. Vous me direz que c'est pour prendre en compte la ruralité, mais souvent, la ruralité n'est pas en zone tendue.

M. Pascal Lecamp. Il faudrait peut-être y aller, dans la ruralité ! N'importe quoi !

Mme Ersilia Soudais. D'ailleurs, l'un des grands problèmes du dispositif Jeanbrun, c'est qu'il ne s'attaque pas d'abord au logement dans les zones tendues, alors que c'est surtout là que l'on peine à se loger et que la crise du logement est la plus forte. Concentrons-nous d'abord sur les zones tendues et donc sur les logements collectifs.

M. Pascal Lecamp. Et abandonnons la campagne ! N'importe quoi !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Je vous encourage à aller dans les communes moyennes du bassin minier dont je vous ai parlé, qui ne sont pas en zone tendue, mais où l'on manque cruellement de logements et où il faut favoriser la décohabitation. Vous irez dire à ces ménages qu'il faut laisser leurs logements vacants, ne pas les requalifier et ne pas accompagner leur transformation. Avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Charles de Courson.

M. Charles de Courson. D'abord, dans la mesure où le locatif social ne représente que 15 % du parc, vous ne pouvez pas mener une politique du logement en vous préoccupant seulement du logement social. Ensuite, nous avons pu entendre que la maison individuelle était une insulte sur le plan écologique, y compris de la part de certain ministre aujourd'hui disparu de la politique. Mais dire cela, c'est nier complètement la réalité du parc français, constitué à près de 50 % de logements individuels. Pourquoi voulez-

vous les éliminer ? Nous avons besoin, pour réduire la consommation énergétique, de nous intéresser à tout le parc et non, comme votre amendement l'indique, uniquement à l'habitat collectif. Il faut se concentrer sur les deux, c'est évident.

Mme Danielle Brulebois. Bien sûr !

M. Charles de Courson. Si nous suivions vos propos, nous en aurions pour un siècle de crise du logement.

Mme la présidente. La parole est à M. Iñaki Echaniz.

M. Iñaki Echaniz. Nous avons des doutes concernant ce texte, et nous serons notamment opposés à l'abaissement des taux et des étiquettes du DPE. Cependant, nous sommes favorables à l'extension du dispositif à la maison individuelle. En tant que député d'un territoire rural, je peux vous dire qu'il existe des territoires ruraux qui mériteraient, monsieur le ministre, d'être définis comme des zones tendues.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Voilà ! Eh oui !

M. Iñaki Echaniz. Il faut qu'on sorte de la définition actuelle. Dans ma circonscription, 219 communes qui se trouvent dans le rétro littoral sont aussi tendues que Bayonne ou Biarritz. Or, dans ces villages, il n'y a pas ou très peu d'habitat collectif ; ce ne sont quasiment que des maisons individuelles, certaines étant vacantes. Ce dispositif perfectible, qui n'apporte qu'une partie de la réponse, doit donc être ouvert à la maison individuelle.

Cependant, je rejoins ce que dit Mme Soudais, mais aussi ce que dit Mme la ministre Létard, sur la nécessité – c'est ce que nous avons fait dans le PLF – d'accompagner cette mesure d'incitation à l'investissement pour la rénovation de mesures pour le logement social. Nous avons fait baisser la RLS de 400 millions dans le dernier PLF. J'espère, monsieur le ministre que dans votre copie budgétaire, la RLS sera entièrement supprimée. *(Mme Cyrielle Chatelain applaudit.)*

Mme la présidente. Vous êtes plusieurs à demander la parole. C'est une journée de niche, donc je prends un intervenant pour et un contre sur les amendements. J'ai déjà donné la parole à deux orateurs contre l'amendement, ce qui est permis par le règlement, sans laisser s'exprimer un orateur du groupe LFI pour rebondir. Je propose que nous avançons. Nous avons eu un beau débat dans la discussion générale et il y a eu des inscrits sur l'article. Je vais ménager les uns et les autres pour que tout le monde puisse s'exprimer.

Je mets aux voix l'amendement n° 77.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	105
Nombre de suffrages exprimés	103
Majorité absolue	52
Pour l'adoption	15
contre	88

(L'amendement n° 77 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 28 et 88.

La parole est à M. Frédéric Falcon, pour soutenir l'amendement n° 28.

M. Frédéric Falcon. Nous proposons, par cet amendement, de supprimer le seuil de 20 % de travaux pour bénéficier du statut de bailleur privé. C'est un sujet sensible, mais nous estimons que le dispositif doit s'élargir au maximum et être le moins complexe possible. Nous devons résoudre un problème d'appétence des Français pour l'investissement immobilier. Ils ont été échaudés, ces dix dernières années. Il y a un mouvement massif de liquidation de logements détenus par des bailleurs qui n'y croient plus, à cause de la complexité administrative, des DPE, des procédures...

Nous vivons également un changement de génération – j'aimerais qu'un jour on ait ce débat : la génération des Trente Glorieuses qui détient un patrimoine immobilier, constitué à l'époque où l'immobilier était simple à gérer, est en train de liquider son patrimoine en arrivant à la retraite, mais les nouvelles générations ne sont pas séduites par ce type d'investissement. C'est pourquoi nous souhaitons supprimer ce seuil de 20 %. Il pourrait ainsi être plus bas, mais le statut pourrait aussi être accordé à la suite d'acquisitions sans travaux. *(Applaudissements sur les bancs des groupes RN et UDR.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Pascal Lecamp, pour soutenir l'amendement n° 88.

M. Pascal Lecamp. Il vise à simplifier et à rendre plus juste le dispositif Jeanbrun, en supprimant le critère du seuil de 20 % du prix d'acquisition investis dans des travaux de rénovation, qui crée une inégalité profonde selon les territoires.

Prenons un exemple : un logement classé F, est vendu 80 000 euros dans une ville moyenne du Poitou – dans ma circonscription, c'est le prix moyen – contre 400 000 euros pour un bien équivalent à Lyon. Ce ne sont pas les mêmes 20 %, c'est de l'arithmétique de CM2. Dans le premier cas, le propriétaire devra engager au moins 16 000 euros de travaux pour être éligible, dans le second, 80 000 euros : même logement, même passoire thermique, même ambition énergétique, mais une barrière à l'entrée cinq fois plus haute selon le seul hasard du marché immobilier local, comme l'a précisé le député Echaniz. C'est une injustice territoriale que cet amendement voudrait corriger. Ce qui doit compter, ce n'est pas combien le propriétaire dépense par rapport à la valeur du bien, mais le résultat des travaux : un saut d'au moins deux classes énergétiques pour les logements classés F ou G et d'une classe pour les autres logements. C'est une ligne d'équilibre qui nous semble importante entre exigence écologique, efficacité économique et réalisme territorial. C'est pourquoi nous vous invitons tous à adopter cet amendement intelligent.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Si je comprends bien, ces amendements ne visent pas à mettre fin à l'obligation faite aux propriétaires d'engager des travaux pour bénéficier du dispositif Jeanbrun. Ils tendent simplement à supprimer la condition que le coût de ces travaux représente 20 % du prix du logement, au motif qu'elle pourrait être injuste, car selon qu'on habite un territoire en déprise ou en région parisienne, le prix d'un studio de 30 mètres carrés variera fortement, de l'ordre de 70 000 euros d'un côté ou de 350 000 euros de l'autre, ce qui aura des conséquences significatives sur le montant des travaux à réaliser. Dans un cas, ce montant pourrait ne pas suffire à franchir deux classes énergétiques, dans l'autre il pourrait être rédhibitoire.

Pour ces raisons, et parce qu'en commission nous avons réintroduit un critère relatif à la performance énergétique des travaux, qui ne figurait pas dans la proposition de loi initiale, le critère qualitatif me paraît plus intéressant. La question n'est pas de savoir combien coûtent les travaux, mais à quoi ils servent. Dès lors que les logements classés F ou G progressent de deux classes, l'objectif a été atteint. C'est la priorité. Tant mieux si certains y arrivent par un investissement raisonnable. Si on oblige à réaliser des travaux, on financera des cuisines équipées.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. J'ai une légère divergence avec Mme la rapporteure. Je comprends l'ambition qui sous-tend l'assouplissement du dispositif, mais les avantages fiscaux qu'il permet ne s'obtiennent qu'en échange de contreparties : le loyer est encadré....

M. Iñaki Echaniz. Vous le dites enfin !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. ...et des travaux d'amélioration énergétique ont été réalisés, pour un montant plancher qui a été abaissé à 20 %, à juste titre d'ailleurs car, Mme la rapporteure l'a rappelé, les prix des biens immobiliers varient fortement d'un territoire à l'autre. Ce seuil reste toutefois un minimum pour s'assurer d'un effet significatif sur la transition du parc immobilier. Avis défavorable, mais j'espère que nous poursuivrons le débat, en attendant l'examen du projet de loi relatif au logement.

Mme la présidente. La parole est à Mme Ersilia Soudais.

Mme Ersilia Soudais. Vous venez d'ouvrir la boîte de Pandore, madame la rapporteure. Si l'on prend l'ensemble des amendements du Rassemblement national, on s'aperçoit qu'ils ne visent qu'une chose : voler les finances publiques, en permettant notamment aux propriétaires de bénéficier d'une niche fiscale sans aucune contrepartie, niche fiscale dont ils veulent en plus augmenter le montant. Vous ne vous souciez que d'enrichir les investisseurs, sans vous préoccuper de l'état des logements dans lesquels ils investissent. Cela me pose un problème, car une niche fiscale doit servir à un échange vertueux en vue de satisfaire l'intérêt général. C'est le seul mérite d'un tel dispositif. Je n'y suis pas favorable en général mais si l'on veut qu'il soit accepté, on doit prévoir de vraies contreparties au bénéfice de l'État. Cet argent doit servir aux Français car c'est celui des contribuables ! *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LFI-NFP.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Charles de Courson.

M. Charles de Courson. Ma chère collègue, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné à plusieurs contreparties cumulatives. D'abord, les loyers sont plafonnés. Ensuite, les travaux doivent améliorer la performance énergétique du bien, en permettant de franchir deux classes – c'est l'objectif du dispositif. Puis, les travaux réalisés doivent s'élever à un certain montant, d'abord fixé à 30 % du prix du bien avant d'être ramené à 20 % par la commission. C'est vrai, ce critère n'est pas bon. Pour un bien à Paris, à 10 000 euros le mètre carré, il faudrait dépenser 2 000 euros par mètre carré. Alors que dans une zone rurale comme la mienne, où le mètre carré coûte en moyenne 1 000 euros, le taux de 20 % ne pose pas de problème. Enfin, l'amortissement prévu par le dispositif ne peut pas dépasser 8 000 euros. On pourrait donc supprimer le critère du montant plancher, les autres étant suffisants,

voire mieux adaptés. Notre collègue avait raison, fixer un montant minimum de travaux à réaliser, qu'il soit à 20 % ou 30 %, n'est pas adapté.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 28 et 88.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	117
Nombre de suffrages exprimés	114
Majorité absolue	58
Pour l'adoption	70
contre	44

(Les amendements identiques n^{os} 28 et 88 sont adoptés ; en conséquence, les amendements n^{os} 75, 74, 29 et 27 ainsi que les amendements identiques n^{os} 1, 9 et 73 tombent.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements, n^{os} 2, 76 et 10, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n^{os} 2 et 76 sont identiques.

La parole est à Mme Cyrielle Chatelain, pour soutenir l'amendement n^o 2.

Mme Cyrielle Chatelain. L'adoption des amendements n^{os} 28 et 88, qui suppriment la condition du montant minimum de travaux à réaliser pour bénéficier du dispositif Jeanbrun, renforce la nécessité d'introduire un critère tenant à la qualité du logement et aux performances énergétiques. Si la logique de Mme la rapporteure est bien de ne pas vouloir évaluer le montant des travaux mais leur qualité, alors cet amendement va dans son sens puisqu'il vise à renforcer la qualité des travaux demandés.

Notre première préoccupation est d'améliorer le confort de vie. En pleine canicule, on voit bien que dans un logement qui n'est pas suffisamment isolé, qui n'est pas équipé de volets pour préserver les pièces des rayons du soleil, les températures augmentent fortement. La qualité du bâti et l'attention que l'on porte aux produits utilisés pour la rénovation sont indispensables. L'amendement tend à renforcer l'ambition en matière de DPE.

Ensuite, nous proposons cette mesure pour des raisons environnementales. Il n'est pas vrai qu'un propriétaire qui a dépensé de l'argent pour passer de la classe F à la classe E remettra de l'argent cinq ou dix ans plus tard pour atteindre une classe au-dessus, car il aura déjà dépensé de l'argent. Si on ne vise qu'à ce que les logements classés F ou G atteignent deux classes au-dessus, le parc immobilier sera de moindre qualité et ne permettra pas d'atteindre nos objectifs de réduction des gaz à effet de serre.

Mme la présidente. Sur les amendements identiques n^{os} 2 et 76, je suis saisie par les groupes Rassemblement national et La France insoumise-Nouveau Front populaire de demandes de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. François Piquemal, pour soutenir l'amendement n^o 76.

M. François Piquemal. Je réagirai d'abord à ce qui a été dit, notamment par M. de Courson. Vous n'allez quand même pas nous reprocher d'être responsables de la crise du logement.

M. Charles de Courson. Ce n'est pas ce que j'ai dit !

M. François Piquemal. Ce n'est pas nous, malheureusement, qui sommes au pouvoir depuis 2017 ! M. Jeanbrun a lui-même reconnu lors de la présentation du texte qu'il était « le ministre de la crise du logement » – c'est bien résumé. Oui, en tant que ministre, vous vous inscrivez dans les années catastrophiques de gestion de la crise du logement par les gouvernements macronistes. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP. – Mme Marie Pochon applaudit également.*)

Madame Létard, vous avez vous-même participé à ces gouvernements en tant que ministre du logement. J'appréciais nos échanges, mais je me souviens que le budget pour 2025, décidé par un autre collègue, M. Barnier, alors premier ministre, prévoyait de retirer 1 milliard d'euros au dispositif MaPrimeRenov'. Voilà le contexte qui nous oblige à bricoler des niches fiscales pour relancer l'investissement dans le logement locatif.

Monsieur le ministre, les locataires, dont il est trop peu question dans nos échanges, voudraient savoir si l'expérimentation de l'encadrement des loyers dans les zones tendues sera finalement poursuivie. Avez-vous des précisions à ce sujet ? Continueront-ils de bénéficier de cet encadrement, qui n'est pas seulement appliqué dans les grandes villes ? Avez-vous des annonces quant aux moyens que prévoira le prochain budget pour abonder MaPrimeRenov' ? Ces moyens permettraient de mettre de l'ordre dans le capharnaüm actuel et de faire de vous, non pas le ministre de la crise du logement, mais le ministre de la solution à la crise du logement. Un miracle est toujours possible ! (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LFI-NFP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Iñaki Echaniz, pour soutenir l'amendement n° 10.

M. Iñaki Echaniz. Je regrette que les amendements identiques n° 28 et 88 aient été adoptés mais l'amendement n° 10 permettrait de mieux cibler le dispositif fiscal en limitant son bénéfice aux logements classés F ou G qui auraient gagné deux classes après travaux.

Le bloc macroniste et l'extrême droite conditionnent très facilement l'accès aux prestations sociales à de nombreux critères. Pour bénéficier d'un service public, les conditions sont toujours plus nombreuses et exigeantes. Par contre, dès que l'État soutient l'investissement par une niche fiscale, mesure dont je ne conteste pas l'utilité, les mêmes essaient de supprimer les critères qui en conditionnent le bénéfice. Limitons l'accès au statut de bailleur privé, non seulement pour les finances publiques, mais aussi pour mieux en circonscrire l'utilité.

J'anticipe la future diatribe de M. Falcon sur le DPE. Je reconnais qu'en l'état, il a besoin d'être revu, mais vouloir le supprimer, c'est tenir des propos d'estrade. Quand on voit les températures auxquelles nous sommes soumis, que M. Falcon ose donc nous dire qu'il ne serait pas nécessaire d'engager une rénovation importante du parc immobilier ! Or s'ils n'y sont pas contraints d'une manière ou d'une autre, bon nombre de propriétaires n'engageront pas les travaux de rénovation. Le DPE peut être perfectionné, mais il est utile.

Il se trouve que nous avons examiné il y a quelques semaines la proposition de loi visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique, dont j'ai été rapporteur avec Bastien Marchive, et que le groupe qui en a fait capoter l'adoption, c'était le Rassemblement national – simplement pour brandir le sujet des DPE comme étendard à la prochaine élection présidentielle. Vous dénoncez sans proposer, vous empêchez tout progrès, simplement pour faire du populisme. (« Oh ! » sur plusieurs bancs du groupe RN.)

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Avant de donner mon avis sur ces amendements, permettez-moi de rappeler que la réduction de financements budgétaires de MaPrimeRenov', prévue par le budget décidé par M. Barnier, était compensée par une augmentation du financement par les C2E – certificats d'économie d'énergie. Globalement, le dispositif bénéficiait de la même enveloppe que le prêt à taux zéro qui, censé disparaître, a finalement été déployé sur tout le territoire, pour le neuf comme pour l'ancien, rencontrant un vrai succès. Pour la première fois depuis des années, le gouvernement de M. Barnier avait remis en vigueur la RLS à hauteur de 200 millions. (*Mme Danielle Brulebois applaudit.*) C'était une vraie victoire pour le logement social. Je me devais de le rappeler. Merci, monsieur Barnier, d'en avoir décidé ainsi. (*Applaudissements sur quelques bancs des groupes EPR et DR. – MM. Pascal Lecamp et Laurent Mazaury applaudissent également.*)

Je comprends la logique des amendements de Mme Chate Lain et M. Piquemal, qui tendent à rendre les logements très performants, mais on sait que l'objectif qu'ils visent est quasiment inatteignable. Surtout, un logement classé F ou G a de fortes chances de devenir un logement vacant, parce que les investissements pour la progression énergétique deviennent trop exigeants. Trois sauts de classe, voire quatre, c'est inatteignable et cela pourrait renforcer le risque qu'ils restent inoccupés. Je suis donc défavorable à ces amendements.

Je comprends aussi que M. Echaniz veuille limiter le dispositif aux logements classés F ou G. Nous proposons de l'ouvrir aux logements classés E ou plus, à condition que les propriétaires fassent l'effort de passer une classe au-dessus, poursuivant ainsi l'amélioration de la performance énergétique au bénéfice des locataires. Il me semble plus utile et vertueux d'étendre le dispositif à tous, c'est pourquoi je demande le retrait de l'amendement ; sinon, ce sera un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Frédéric Falcon.

M. Frédéric Falcon. L'adoption de ces amendements rendrait le dispositif inopérant pour le logement ancien. Vous proposez d'atteindre la classe B, mais c'est tout simplement impossible. J'aimerais un débat pacifié sur les DPE. Au Rassemblement national, nous sommes réalistes : nous croyons au progrès et nous voulons rénover les logements des Français, mais la façon dont on s'y prend ne nous convient pas.

À Narbonne et à Fitou, dans ma circonscription, il a fait 39 °C aujourd'hui. LCI en a fait un reportage. Même après une rénovation optimale selon les critères RE2020 – logements neufs classés A ou B –, quand il fait 40 °C ou 45 °C, à l'intérieur, il fait 30 °C.

M. Hendrik Davi. C'est bon, le changement climatique est enfin suffisamment réel ?

M. Frédéric Falcon. Votre modèle d'isolation vise seulement à lutter contre les pertes d'énergie et néglige complètement la protection contre les fortes chaleurs. Il faudra réfléchir à ce sujet !

Les contraintes imposées par les DPE sont absolument disqualifiées par les erreurs commises par les diagnostiqueurs, ce dont témoignent des études sérieuses, que le Rassemblement national n'est pas seul à diligenter. Nous n'accablons pas la profession : je sais bien que la création d'un ordre des diagnostiqueurs est projetée, mais ceux-ci ne sont pour rien dans la politique erratique du gouvernement. Ce sont des techniciens formés en quelques semaines, à qui on ne peut pas demander de s'improviser architectes ou experts en bâtiments – des professions qui n'ont rien à voir avec la leur.

Nous voulons sortir de ces contraintes et encourager la rénovation, privilégier le confort à des objectifs chiffrés et technocratiques et prendre en considération les moyens des Français. Je pense que tout se passera bien !

Nous n'avons plus un rond dans ce pays.

Mme Marie Pochon. Parce que vous avez volé trop d'argent !

Mme Farida Amrani. Qu'en avez-vous fait ?

M. Frédéric Falcon. Nous sommes quasiment en récession et les Français ont de graves problèmes de pouvoir d'achat. Si vous continuez à mettre la barre trop haut, tous les biens locatifs finiront par être retirés du marché. Le mouvement est déjà enclenché aujourd'hui !

Nous voulons mettre le paquet pour recréer de l'offre, pour encourager les Français à louer – ils ne veulent plus le faire – et ne pas concurrencer le privé locatif par le logement social, comme le suggérait Mme Soudais.

Pour avoir des logements privés locatifs, il faut que les bailleurs retrouvent confiance ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe RN.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Ersilia Soudais.

Mme Ersilia Soudais. J'adore entendre le Rassemblement national nous parler de pragmatisme, pour en réalité défendre le gaspillage d'argent public.

M. Thomas Ménagé. Nous, on n'aime pas t'entendre !

Mme Ersilia Soudais. J'adore aussi l'entendre nous parler des difficultés des Français, pour, en définitive, ne donner de l'argent qu'aux plus fortunés !

M. de Courson a tenté de me rassurer : la suppression du premier critère ne serait pas grave, puisque d'autres suffisent à donner une pertinence au dispositif Jeanbrun, auquel nous sommes de toute façon complètement opposés. Je ne suis absolument pas rassurée par la suppression de ce critère, bien au contraire : elle aggravera la niche fiscale existante, et ce, sans rien résoudre de la crise du logement !

Madame la rapporteure, je sais bien que la question des DPE vous chiffonne un peu. Quand vous étiez ministre, vous avez cherché, par des tours de passe-passe, à faire sortir 1 million de logements de la catégorie des passoires

thermiques. Vous vous attaquez à nouveau aux DPE parce qu'ils vous embêtent, alors qu'ils sont absolument nécessaires à la lutte contre la précarité énergétique.

Pour cette raison, nous vous demandons de rétablir l'obligation d'atteindre la classe énergétique B.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n° 2 et 76.

(*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	116
Nombre de suffrages exprimés	115
Majorité absolue	58
Pour l'adoption	30
contre	85

(*Les amendements identiques n° 2 et 76 ne sont pas adoptés.*)

(*L'amendement n° 10 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de plusieurs demandes de scrutin public : sur l'amendement n° 78, par le groupe La France insoumise-Nouveau Front populaire, sur l'amendement n° 22, par le groupe Horizons & indépendants et sur l'amendement n° 32, par le groupe Rassemblement national.

Les scrutins sont annoncés dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. François Piquemal, pour soutenir l'amendement n° 78.

M. François Piquemal. Il est toujours instructif d'entendre le Rassemblement national, et singulièrement M. Falcon, parler de logement. Ce dernier pourrait tout à fait être l'un des ministres de la Macronie et adhérer au Parti de la liberté de l'illustre prédécesseur de M. Jeanbrun, M. Kasbarian, qui nous manque tant. Peut-être est-il en Argentine avec son ami Milei, pour s'inspirer de ses idées sur le logement ? (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.*)

M. Stéphane Travert, président de la commission des affaires économiques. Oh, ça va !

M. François Piquemal. M. Kasbarian, avec sa fameuse loi, est quand même l'un des principaux acteurs du malheur qui frappe aujourd'hui les mal-logés !

M. Falcon nous dit que les DPE empêchent les propriétaires de remettre leur logement sur le marché de la location. On a l'habitude d'entendre cet argument.

Je me souviens que le 31 octobre 2022, l'Assemblée a voté un soutien de 12 milliards d'euros en faveur de MaPrimeRénov'. J'y siégeais déjà, comme peut-être certains d'entre vous !

Ce vote était survenu avant un 49.3, je ne sais plus lequel ! Toujours est-il que l'Assemblée, démocratiquement élue, avait voté l'attribution d'une somme importante au dispositif MaPrimeRénov', qui aurait permis aux propriétaires de la circonscription de M. Falcon et aux autres d'engager les travaux de rénovation thermique et phonique et de ne plus subir l'effet des bouilloires thermiques.

M. Charles Sitzenstuhl. Le délire commence !

M. François Piquemal. Parce que vous en avez tous, notamment le gouvernement, décidé autrement, nous voilà réduits à bricoler une niche fiscale qui, à mon avis, ne résoudra rien ! Nous défendons donc l'amendement n° 78, qui tient compte plus efficacement des enjeux de transition écologique dans le logement. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.)*

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. L'amendement tend à ajouter au critère de performance énergétique des travaux un critère de mise aux normes d'accessibilité. Si l'intention ne peut être que partagée, les contraintes techniques du bâti ancien font bien souvent obstacle à l'adaptation complète des logements à des habitants en situation de handicap. Par exemple, certains logements se trouvent au sixième étage d'immeubles dans lesquels des ascenseurs ne peuvent être installés.

L'adoption de l'amendement exclurait du dispositif Jeanbrun une partie du parc ancien et empêcherait la rénovation énergétique des logements, au motif qu'ils ne peuvent pas être adaptés aux normes d'accessibilité. Ce serait la double peine !

Toutefois, je reste sensible au problème que vous soulevez. J'aurais plutôt soutenu une majoration du taux d'amortissement quand les travaux de rénovation énergétique ont permis d'adapter le logement aux normes d'accessibilité, y compris dans des logements vacants.

Je regrette que vous n'ayez pas évoqué ce problème lors de l'examen du texte en commission. Nous aurions pu le traiter sans pénaliser les logements exclus de la requalification et d'une mise sur le marché locatif.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Cyrielle Chatelain.

Mme Cyrielle Chatelain. L'ensemble des amendements qui tendent à garantir une rénovation de qualité et donc la qualité de vie dans les logements a été rejeté. J'espère qu'il n'en sera pas de même de l'amendement n° 78.

Notre collègue, dans l'une de ses précédentes interventions, signalait que dans sa circonscription, on mesurait une température de 30 °C dans des logements de classe énergétique A ou B.

M. Frédéric Falcon. Oui, et c'est scandaleux !

Mme Cyrielle Chatelain. Quelle chance ! Chez moi, les logements sociaux sont certainement classés dans les catégories F ou G et il y fait entre 39 et 42 °C !

À 30 °C, il fait certainement trop chaud, mais à 40 °C, la santé se dégrade, on est incapable de dormir ou de reposer son corps et la concentration en est affectée. Oui, 30 °C, c'est trop, mais 39 °C, c'est insupportable. L'effet de l'isolation n'est pas à négliger !

Actant le fait que la rénovation des logements s'est longtemps concentrée sur le problème du froid, nous avons défendu une proposition de loi visant à lutter contre

les bouilloires thermiques, pour traiter le problème que pose la chaleur. L'un de ses objectifs était de préférer la laine de bois, qui offre un confort l'été et l'hiver, à la laine de verre.

Dans certains logements neufs, classés A ou B, il peut faire trop chaud. Leur rénovation est aussi possible et permet de garantir une meilleure protection contre la chaleur. Il ne s'agit pas d'arrêter de rénover, mais de rénover à l'aide d'autres matériaux.

Enfin, si vous voulez défendre le secteur du BTP et du bâtiment, encouragez la rénovation thermique et structurez la filière !

J'ai écouté votre intervention, monsieur Falcon, et je suis heureuse que le Rassemblement national ait enfin découvert les effets de la chaleur, de la canicule et du réchauffement climatique, mais je rappelle que vos alliés, sur CNews, continuent de propager le climatoscepticisme et de nous expliquer qu'on irait tous mieux si on portait des t-shirts ! Réveillez-vous un peu, au lieu de saboter l'ensemble de la politique... *(Le temps de parole étant écoulé, Mme la présidente coupe le micro de l'oratrice, laquelle est applaudie par les députés du groupe EcoS.)*

M. Christophe Bentz. Quel est le rapport ?

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre Cazeneuve.

M. Pierre Cazeneuve. Je pense qu'on peut débattre de manière apaisée de ces questions, sans invectiver d'anciens ministres de la République, qui sont par ailleurs nos collègues sur ces bancs. Monsieur Piquemal, si votre réponse au mal-logement, c'est le squat, on ne peut qu'admettre la divergence de nos visions s'agissant de l'accompagnement des publics qui rencontrent le plus de difficultés dans leur parcours résidentiel.

Mme Dieynaba Diop. Vous préférez qu'ils soient à la rue, c'est ça ?

M. Pierre Cazeneuve. Vous avez évoqué MaPrimeRénov', une formidable politique publique, lancée par cette majorité. MaPrimeRénov', c'est 2,5 millions de logements rénovés, c'est 14 milliards d'euros décaissés depuis 2020, pour que la politique publique de rénovation des bâtiments soit massive et globale. Une telle initiative n'avait jamais été prise auparavant, elle est l'un des points forts du bilan de cette majorité et nous la défendons aujourd'hui avec fierté.

Quand vous vous enorgueillissez d'avoir voté des amendements rehaussant les crédits de 12 milliards puis de 8 milliards d'euros – de 20 milliards au total ! –,...

Mme Danielle Brulebois. Toujours plus !

M. Pierre Cazeneuve. ...vous montrez qu'à La France insoumise, on peut vendre du rêve sans se soucier du financement de la dépense publique, raser gratis sur le dos des Français en sachant qu'une telle mesure n'a aucune chance d'aboutir ! Voilà un bon résumé de votre politique et de votre vision de la France ! *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe EPR. – M. Michel Barnier applaudit également.)*

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 78.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	116
Nombre de suffrages exprimés	109
Majorité absolue	55
Pour l'adoption	27
contre	82

(L'amendement n° 78 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir l'amendement n° 22.

M. François Jolivet. Il a pour objet de mieux prendre en compte les départements et territoires d'outre-mer. Conformément au dispositif Jeanbrun, pour qu'un logement soit mis en location en 2028, sa catégorie énergétique devra être passée de G à F, et pour qu'il soit loué en 2031, elle devra être passée de E à D. Or tous les ingénieurs thermiciens disent que c'est impossible.

L'amendement tend à adapter le dispositif Jeanbrun en fixant l'objectif de rénovation à la catégorie énergétique inférieure. Les organisations professionnelles du bâtiment et les représentants des ingénieurs thermiciens que nous avons rencontrés avec d'autres députés soutiennent notre intention.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. La commission a émis un avis défavorable.

Toutefois, je me suis rendue dans les territoires français des Antilles il y a quelques mois à peine, pour me rendre compte de l'état du bâti ancien et j'ai pu y mesurer combien le chemin qui reste à parcourir était long. Je suis donc tentée d'émettre à titre personnel un avis favorable, car c'est le seul moyen d'assurer la rénovation de ce patrimoine immobilier, qui est en train de sortir de nos radars.

Monsieur le ministre, je vous sais sensible à la question de l'adaptation aux outre-mer des normes et décisions applicables en France hexagonale. Elle se pose au sujet du PTZ : on avait voté son adaptation au bâti ancien des territoires d'outre-mer, mais le 49.3 a remis cette mesure en question. Si elle n'était pas prise, aucun ultramarin ne pourrait accéder à la propriété.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avec cet amendement, vous rappelez que la spécificité des outre-mer doit être prise en compte, et je vous en remercie. Toutefois, je demande son retrait.

Premier écueil, le DPE n'est pas encore applicable dans tous les départements d'outre-mer. Un DPE a été prévu en Guadeloupe et un autre en Martinique, mais pas ailleurs. Or il est évident que le DPE applicable en France hexagonale n'est pas pertinent dans les territoires d'outre-mer. Par exemple, laisser l'air circuler à travers des persiennes est recommandé là-bas, alors que cette pratique diminuerait l'isolation d'un logement de l'Hexagone.

Le projet de loi associé au plan Relance logement tiendra compte de cette spécificité et les critères des DPE applicables dans les territoires d'outre-mer seront adaptés à leurs conditions climatiques.

Je vous invite à retirer l'amendement ; à défaut, mon avis sera défavorable. Merci une nouvelle fois d'avoir rappelé l'importance d'adapter nos politiques publiques.

(À dix-sept heures quarante-cinq, Mme Nadège Abomangoli remplace Mme Clémence Guetté au fauteuil de la présidence.)

PRÉSIDENTE DE MME NADÈGE ABOMANGOLI

vice- présidente

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Naillet.

M. Philippe Naillet. J'en profite pour rappeler au ministre ainsi qu'à nos collègues la situation du logement en outre-mer, qui constitue une vraie bombe sociale à retardement dans l'ensemble des territoires ultramarins. Ne serait-ce qu'à La Réunion, 150 000 Réunionnais sont mal logés ou non logés, et la situation va s'aggraver avec l'effondrement de la ligne budgétaire unique dédiée au financement du logement, qui n'est plus dotée que de 27 millions d'euros pour La Réunion. Cet effondrement intervient paradoxalement au moment où la Charte sociale européenne est étendue, depuis le 1^{er} mai 2026, aux territoires ultramarins. Or que dit cette charte ? Que le logement est un droit fondamental. Je voudrais vraiment attirer votre attention sur ce sujet, monsieur le ministre, car cette bombe sociale est aussi une bombe politique et citoyenne : en effet, comment croire aux politiques publiques quand on attend un logement depuis trois ou quatre ans ? À La Réunion, selon les chiffres de l'association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux (Armos), pour un logement attribué, huit demandeurs sont susceptibles d'en bénéficier.

Mme la présidente. La parole est à M. François Jolivet.

M. François Jolivet. Je remercie notre collègue d'outre-mer pour son intervention : 84 % des ultramarins considèrent en effet le logement comme leur première préoccupation – et s'ils ne placent le pouvoir d'achat qu'en onzième position, c'est bien parce que le coût du logement est la première réponse aux considérations sur le pouvoir d'achat.

Monsieur le ministre, je comprends votre demande de retrait, car certains départements ne disposent pas encore d'un DPE normalisé. Pouvez-vous nous garantir que le projet de loi tant attendu sur ce sujet sera mis à l'ordre du jour du Parlement ? Si ce projet de loi venait à inclure la question des DPE, souvenons-nous – je le dis à l'attention de ma collègue Cyrielle Chatelain – que, depuis la mise en place de DPE individuels dans les immeubles collectifs, le principe de solidarité a été rompu. Il en résulte qu'un logement exposé au nord ne pourra jamais être classé D si tous les logements en façade sud le sont déjà : c'est impossible – la copropriété refusera de faire des travaux pour les appartements exposés au nord et se satisfera des travaux permettant de maintenir le classement D pour les logements situés au sud. Il nous faudrait sans doute rétablir le DPE collectif ; le DPE individuel pourrait n'avoir qu'une valeur informative. En tout état de cause, il faut restaurer le principe de solidarité dans les copropriétés, faute de quoi la situation deviendra ingérable – tous les acteurs concernés vous le diront.

Bref, je suis d'accord, avec mon groupe, pour retirer cet amendement,...

M. Frédéric Falcon. Je le reprends !

M. François Jolivet. ...mais sachez que nous serons très attentifs au contenu du projet de loi annoncé sur le logement – non pas celui qui a été transmis au Conseil d'État pour avis, mais celui qu'il nous reviendra d'examiner.

Mme la présidente. L'amendement est repris par le Rassemblement national. Je le mets aux voix.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	105
Nombre de suffrages exprimés	75
Majorité absolue	38
Pour l'adoption	62
contre	13

(L'amendement n° 22 est adopté.) (Applaudissement sur les bancs du groupe RN.)

Mme la présidente. La parole est à M. Marc de Fleurian, pour soutenir l'amendement n° 32.

M. Marc de Fleurian. Il vise à permettre aux bailleurs privés d'opter pour une durée d'engagement locatif de six ans, en complément de la durée actuellement fixée à neuf ans. Cet assouplissement contribuerait à augmenter le nombre de propriétaires susceptibles de recourir au dispositif, en particulier dans les territoires confrontés à des tensions importantes en matière de logement. *(Applaudissements sur les bancs du groupe RN.)*

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Cet amendement, ainsi que les trois suivants, tend à modifier la durée minimale de location obligatoire après les travaux. La durée de neuf ans avait fait l'objet de longs débats : elle constitue un point d'équilibre. Le fait que certains amendements proposent de l'abaisser à six ans et d'autres de la porter à douze ans montre bien qu'il faut, à un moment, arbitrer – ce qui a déjà été fait dans le cadre du projet de loi de finances. Mon explication vaut pour l'ensemble des amendements sur le sujet : il convient de maintenir la durée de neuf ans ; je serai donc défavorable à tous ceux qui s'en écartent.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Iñaki Echaniz.

M. Iñaki Echaniz. Le Rassemblement national...

M. Emeric Salmon. C'est une obsession !

M. Iñaki Echaniz. ...est encore plus désireux de faire des cadeaux à la multipropriété et aux ménages les plus aisés que les libéraux qui soutiennent le gouvernement. C'est fort de café ! Une nouvelle fois, ce groupe qui se veut le défenseur des classes moyennes et populaires...

M. Philippe Lottiaux. Ce que nous sommes !

M. Iñaki Echaniz. ...cherche à enrichir ceux qui le sont déjà. Voilà qui fait écho au vote de ses députés pour s'opposer à la contribution des grandes entreprises au financement de l'innovation thérapeutique contre les cancers pédiatriques... *(Protestations sur les bancs du groupe RN.)*

M. Thomas Ménagé. Vous mélangez tout !

M. Iñaki Echaniz. Avec vous, c'est toujours plus pour ceux qui ont déjà beaucoup !

M. Christophe Bentz. menteur !

M. Emmanuel Fouquart. Ce sont vos fantasmes !

M. Iñaki Echaniz. Quant à MaPrimeRénov'... M'écoutez-vous, monsieur Cazeneuve ? Pour une fois, vous aviez fait quelque chose de bien : oui, MaPrimeRénov' était un bon dispositif, je n'ai aucune difficulté à le reconnaître. Mais vous avez passé ces dernières années à le raboter, à pratiquer le *stop and go* et à en modifier les critères, au point que les personnes éligibles ne savent plus si elles le sont ! Je suppose que vous êtes régulièrement interpellés, comme moi, par des administrés éligibles qui se perdent dans le dédale des justificatifs, tant la procédure est devenue compliquée. Pour une fois que vous aviez fait quelque chose de bien, il ne fallait pas le gâcher. Il faut abonder les fonds et simplifier les démarches. Ne cassez pas ce que vous n'avez pas encore cassé.

(À dix-sept heures cinquante, Mme Clémence Guetté remplace Mme Nadège Abomangoli au fauteuil de la présidence.)

PRÉSIDENCE DE MME CLÉMENCE GUETTÉ

vice- présidente

Mme la présidente. La parole est à M. Frédéric Falcon.

M. Frédéric Falcon. Cet amendement vise simplement à introduire un peu de souplesse, un peu de liberté – je sais que c'est une notion avec laquelle la gauche a parfois du mal.

M. Iñaki Echaniz. C'est de l'argent public !

M. Frédéric Falcon. Les propriétaires ne veulent plus être enfermés dans un engagement de neuf ans. Nous n'avons rien inventé, nous nous sommes inspirés de dispositifs antérieurs : le Pinel proposait des durées de six, neuf ou douze ans. Il est nécessaire de laisser une telle liberté si l'on veut attirer les investisseurs qui ont déserté l'investissement locatif privé.

Je voudrais aussi répondre à notre collègue Chatelain, qui nous a pris à partie. Nous n'avons aucun problème avec le changement climatique : nous le vivons dans le sud de la France. Dans l'Aude et les Pyrénées-Orientales, la pluviométrie s'apparente *grosso modo* à celle de Marrakech. Il n'y a pas de débat : le changement climatique est une réalité.

Mme Dieynaba Diop. Il faut le dire à vos amis, notamment à vos copains de CNews !

M. Frédéric Falcon. Seulement votre position est paradoxale, madame la députée : vous dites qu'il faut s'adapter, mais vous refusez les solutions que nous proposons, notamment quant à la gestion de l'eau – nous pourrions en parler longuement.

L'autre grand tabou des écologistes, c'est la climatisation. Dans les logements neufs, malgré une isolation optimale, il fait 30 °C, et s'il est vrai que c'est pire dans l'ancien, je suggérerais simplement qu'il faudrait absolument prévoir de rafraîchir les premiers, ce que vous refusez. Dans le sud de la France, on continue de construire des logements neufs dépourvus de climatisation. Vous rendez-vous compte de l'aberration ? Tout cela a été infusé par votre mouvement politique, qui fait de l'obstruction sur ce sujet et qui refuse

aux Français ce progrès, alors même que notre consommation électrique est décarbonée. (*Applaudissements sur les bancs du groupe RN.*)

Nous pourrions faire plein de choses. Dans cet hémicycle même, la climatisation est rationnée : on ne descend pas sous les 25 °C, sur décision de la présidente de l'Assemblée nationale, alors qu'on pourrait aller jusqu'à 20 ou 22 °C. Ce tabou, nous voulons le faire sauter : en Espagne, à côté de chez moi, la climatisation est partout, et ce n'est pas un problème – le tout sous un gouvernement socialiste ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe RN.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 32.

(*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	111
Nombre de suffrages exprimés	111
Majorité absolue	56
Pour l'adoption	39
contre	72

(*L'amendement n° 32 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements, n°s 79, 4 et 11, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 4 et 11 sont identiques.

La parole est à Mme Ersilia Soudais, pour soutenir l'amendement n° 79.

Mme Ersilia Soudais. Le Rassemblement national se présente comme le parti de la liberté : celle d'écraser les plus précaires et les plus fragiles, manifestement.

M. Julien Gabarron. Oh là là !

Mme Ersilia Soudais. Nous demandons *a contrario* d'augmenter le nombre d'années de location nécessaires pour bénéficier du dispositif. Vous vouliez passer de neuf à six ans ; nous voulons passer de neuf à quinze ans. Puisque ce dispositif existe, autant qu'il serve à créer des locations pour les plus précaires. Si, en contrepartie de cette niche fiscale, vous n'exigez que six années de location, l'investissement consenti permettra peut-être aux propriétaires de se préparer une maison secondaire, mais il n'améliorera en rien l'offre locative. Il faudrait plutôt renforcer les contreparties. Malheureusement, elles ont été jusqu'ici affaiblies, notamment du fait du vote de l'amendement n° 28 du Rassemblement national qui a supprimé le seuil de 20 % du prix d'acquisition du bien devant être consacré aux travaux pour pouvoir bénéficier du dispositif. Compte tenu de cette suppression, nous devons, entre autres, allonger la durée de location du bien.

Mme la présidente. Je suis saisie de plusieurs demandes de scrutin public : sur l'amendement n° 79, par les groupes Rassemblement national et La France insoumise-Nouveau Front populaire ; sur les amendements n°s 30 et 33 par le groupe Rassemblement national ; sur l'amendement n° 8, par le groupe Socialistes et apparentés.

Les scrutins sont annoncés dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à Mme Cyrielle Chatelain, pour soutenir l'amendement n° 4.

Mme Cyrielle Chatelain. Cet amendement va dans le même sens que le précédent. L'argent public dépensé pour accompagner le propriétaire doit permettre de créer une offre de logements qui soient disponibles pour les familles. En contrepartie de cet argent public, il est indispensable que le propriétaire s'engage à le louer pendant douze ans, d'autant que tous les amendements adoptés depuis le début de la séance visent à réduire presque à néant les contreparties demandées aux bailleurs. Or grâce à l'aide publique qu'ils reçoivent, les propriétaires vont pouvoir rénover des logements, qui vont prendre de la valeur ; autrement dit, ils vont être accompagnés par l'État pour augmenter leur patrimoine. Il est donc normal de prévoir des contreparties.

Parmi ces contreparties figuraient la rénovation et l'adaptation face au réchauffement climatique. Il y a une première manière de s'adapter qui ne coûte pas un euro, contrairement à la clim et aux factures d'électricité : la végétalisation. Plus il y a de verdure, plus l'air est frais. Deuxième solution : le plan Volets. De nombreux logements n'en ont pas. Installer des volets et des brasseurs d'air, même si ce n'est pas de la clim, cela fait baisser la température, je peux vous l'assurer ! Nous proposons également de peindre les toits en blanc afin de réverbérer la chaleur. Vous pouvez en rire, mais ces solutions très concrètes ne coûtent rien à ceux qui habitent ces logements : avoir moins chaud sans dépenser plus, n'est-ce pas du bon sens ? (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.*)

Enfin, vous dites ne plus contester le réchauffement climatique, sur les bancs du Rassemblement national. Mais Jean-Marie Le Pen ne parlait-il pas d'une grande arnaque ? (*Exclamations sur les bancs du groupe RN.*)

Mme Géraldine Grangier. Faut se mettre à la page !

Mme Cyrielle Chatelain. Vous prétendez avoir évolué. Je ne le crois pas. Plusieurs de vos collègues soutiennent que l'existence du réchauffement climatique ne serait pas due à l'activité humaine. Continuez-vous à nier ce consensus scientifique ?

Mme la présidente. La parole est à M. Iñaki Echaniz, pour soutenir l'amendement identique n° 11.

M. Iñaki Echaniz. Il a été très bien défendu par ma collègue. Il est logique que des bornes soient fixées en contrepartie d'une aide publique. Fixer la durée à douze ans nous semble équilibré. Oui, monsieur Falcon, il faut fixer des règles lorsque l'on dépense l'argent public ! Il est vrai que chez vous, on a l'habitude de puiser dans les caisses de l'État ou de l'Union européenne sans aucune contrepartie ! (*Mmes Dieynaba Diop et Cyrielle Chatelain ainsi que M. Peio Dufau applaudissent.*)

M. Sébastien Humbert. Votre disque est rayé !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Je l'ai rappelé tout à l'heure : le débat a largement eu lieu à l'occasion du PLF et nous avons trouvé un point d'équilibre à neuf ans. Restons-en à ce compromis. Il paraît raisonnable et il est très attendu par le secteur.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Olivier Fayssat.

M. Olivier Fayssat. Il est une constante, dans les amendements émanant des bancs d'en face : le fait de consacrer toute votre créativité, et Dieu sait que je vous en reconnais beaucoup,...

Mme Cyrielle Chatelain. On travaille !

M. Olivier Fayssat. ...à martyriser, à tyranniser le propriétaire.

Mme Ségolène Amiot. Rien que ça !

M. Olivier Fayssat. Votre logique est cependant erronée sur un point. Le propriétaire est devenu un être captif, incapable de s'échapper : il ne peut plus ne pas louer son bien, du fait de la taxe sur les logements vacants ; il ne peut pas toujours revendre, à cause de l'imposition sur la plus-value. Cela ressemble un peu à un système soviétique.

Mais votre système est défaillant sur un point : le propriétaire, avant d'exister, doit être un investisseur. Or l'investisseur, vous l'avez découragé. S'il n'y a plus d'investisseurs dans l'immobilier, parce qu'ils se sont tournés vers des produits financiers – ce qui, d'ailleurs, satisfait pleinement un gouvernement macroniste –, alors le parc locatif ne se renouvelle plus et le bâtiment est en crise. Il faut donc essayer de séduire l'investisseur en arrêtant de faire du mal aux propriétaires. *(Applaudissements sur les bancs des groupes UDR et RN.)*

Mme la présidente. La parole est à M. François Piquemal.

M. François Piquemal. Collègue, il faut éviter les outrances. *(Rires sur plusieurs bancs du groupe RN.)*

M. Thomas Ménagé. C'est un spécialiste qui parle !

M. François Piquemal. Vous dites que nous tyrannisons ce que vous appelez « le propriétaire », comme si c'était une espèce en voie de disparition. *(M. Raphaël Arnault applaudit.)* Vous devriez préciser de quel type de propriétaire vous parlez. En effet, ceux que vous défendez, avec vos amis du Rassemblement national, ce sont les 3 % de la population qui détiennent la moitié des logements en location ! *(Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes LFI-NFP et EcoS. – Mme Béatrice Roullaud s'exclame.)* Ce ne sont pas les petits propriétaires bailleurs qui sont concernés par la proposition de loi, mais bien les multipropriétaires, qui font de la spéculation locative.

Il est éclairant de constater qu'au cours des débats, jamais le Rassemblement national n'évoque les conditions de vie des locataires. *(Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LFI-NFP.)* Cette réalité est totalement absente de vos discours. Tout ce qui vous importe, ce sont les intérêts des multipropriétaires.

Même s'ils ne sont pas nouveaux, ces débats sont intéressants. Ils opposent deux visions politiques du logement. La première, que vous avez en commun avec les macronistes – moyennant quelques nuances –, consiste à parier sur le ruissellement. Finalement, vous êtes des macronistes de la politique du logement : selon vous, il faut créer des niches fiscales favorables aux multipropriétaires afin qu'ils continuent à mettre leurs logements sur le marché. C'est ce qui est fait depuis vingt ans ; cela ne fonctionne pas. *(M. Maxime Laisney applaudit.)*

La deuxième, que nous défendons avec nos collègues de gauche, consiste à réinvestir dans le logement public, à encadrer les loyers, à maîtriser les prix de l'immobilier et du foncier, afin de rendre le logement accessible au plus grand nombre. Voilà la différence : nous défendons 97 % des Françaises et des Français ; vous, 3 % ! *(Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP et sur plusieurs bancs du groupe EcoS.)*

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 79. *(Il est procédé au scrutin.)*

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	105
Nombre de suffrages exprimés	105
Majorité absolue	53
Pour l'adoption	25
contre	80

(L'amendement n° 79 n'est pas adopté.)

(Les amendements identiques n°s 4 et 11 ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Frédéric Falcon, pour soutenir l'amendement n° 30.

M. Frédéric Falcon. Il vise à donner un peu plus de liberté – je sais que cela énervera encore nos collègues de gauche. Le statut du bailleur privé est très contraint : il ne concerne que trois catégories de loyers, ceux du logement intermédiaire, social et très social. Cet amendement tend à ouvrir le dispositif aux logements à loyer libre, avec un taux d'amortissement de 3 % dans l'ancien et de 3,5 % dans le neuf, plafonné à 8 000 euros par an. Il s'agit de rendre le dispositif plus attractif et de sortir du zonage et des conditions de revenu. L'objet n'est pas d'opposer les loyers libres aux loyers plafonnés et zonés, mais d'élargir le dispositif à un autre type de locataires. *(M. François Piquemal s'exclame.)*

Madame Chatelain, vous nous demandez de végétaliser les logements, mais enfin, réveillez-vous un peu ! Chez nous, il n'y a pas d'eau ; l'été, des arrêtés préfectoraux nous interdisent d'utiliser l'eau durant quatre mois. Nous ne pouvons pas végétaliser dans le Sud !

Mme Cyrielle Chatelain. Il existe des systèmes de végétalisation qui consomment peu d'eau !

M. Frédéric Falcon. Non, madame : même des plantes grasses ont besoin d'eau pour être un minimum exubérantes !

Mme Ségolène Amiot. Il faudrait revoir vos cours de biologie, vous racontez n'importe quoi !

M. Frédéric Falcon. La climatisation est une nécessité, pas une religion. Nous serons obligés d'y venir, parce que la pression sociale est de plus en plus forte, y compris dans le Nord. Je parlais avec des collègues élus dans le bassin minier, où l'on trouve des conurbations très bitumées : il est insupportable d'avoir 30 à 35 °C dans les logements. La climatisation va s'imposer partout, du sud au nord de la France – même sur la façade atlantique –, que vous le vouliez ou non. *(Applaudissements sur les bancs du groupe RN.)*

Mme la présidente. Monsieur Falcon, pourriez-vous également soutenir l'amendement n° 33 ?

M. Frédéric Falcon. Il tend à augmenter le taux d'amortissement de 0,5 point pour chaque catégorie de logements – l'ancien et le neuf.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Il s'agit, avec le dispositif Jeanbrun, de trouver un équilibre entre deux exigences. D'une part, un soutien fiscal à l'investissement locatif, par un mécanisme d'amortissement. D'autre part – et je resterai ferme sur ce point –, la garantie de loyers modérés. Nous savons que le loyer contraint énormément le pouvoir d'achat des ménages. Il faut donner la possibilité d'accéder à un logement où les loyers sont maîtrisés – cela va du logement locatif intermédiaire (LLI), qui s'adresse à des gens qui ont déjà un certain revenu, au logement très social. Il est essentiel de maintenir cet équilibre. Je suis donc défavorable à l'amendement n° 30.

L'amendement n° 33 vise à augmenter de 0,5 point le taux d'amortissement de base. Je suis favorable à l'augmentation de ce taux dans certains cas, afin de créer une plus forte incitation. C'est pourquoi je serai favorable à l'amendement n° 8 de Mme Rossi, qui tend à augmenter le taux de 0,5 point quand le logement est resté vacant pour une longue durée – cela me paraît un soutien nécessaire. Avis défavorable sur l'amendement n° 33.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Le dispositif fiscal, monsieur Falcon, n'est pas zoné, afin qu'il puisse profiter à tout le monde. (*M. Frédéric Falcon brandit un document.*) Avis défavorable sur les deux amendements.

Mme la présidente. La parole est à Mme Ersilia Soudais.

Mme Ersilia Soudais. Votre amendement n° 30, monsieur Falcon, est d'une indécence rare ! (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LFI-NFP.*)

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Ah là là !

Mme Ersilia Soudais. Concrètement, vous voulez créer une niche fiscale, sans aucune contrepartie. On pourra alors retirer la mention de la crise du logement du titre de la proposition de loi, car le texte n'aura plus aucun rapport avec ce sujet ! Qui est concerné par la crise du logement ? Les personnes les plus précaires. Mais si ces dernières ne parviennent pas à se loger, c'est parce qu'elles n'en ont pas les moyens financiers. Il leur faut donc nécessairement du logement social. Or vous faites en sorte qu'on ne trouve plus que des logements inatteignables pour ces très nombreux Français. Je rappelle que 3 millions de personnes sont dans l'attente d'un logement social !

Vous parlez d'attractivité mais, en réalité, on se fiche complètement de l'attractivité. Ce qui compte, c'est de faire en sorte que les gens soient logés, dans des conditions dignes. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LFI-NFP.*) Mais vous n'en avez cure ! Je ne vous ai pas entendu, une seule fois, parler des conditions dans lesquelles les gens vivent.

M. Julien Rancoule. Il faut écouter !

Mme Ersilia Soudais. À aucun moment vous ne vous souciez du peuple. Vous n'êtes absolument pas le parti du peuple, vous êtes le parti des ultrariches et vous le prouvez une fois de plus ! (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LFI-NFP.*)

M. Julien Rancoule. Ce n'est pas ce que disent les enquêtes d'opinion !

Mme la présidente. La parole est à M. Frédéric Falcon.

M. Frédéric Falcon. Chers collègues de La France insoumise, nous avons compris que vous étiez en campagne présidentielle.

Mme Cyrielle Chatelain. Parce que vous, non ?

M. Frédéric Falcon. Notre raisonnement est simple : nous voulons produire du logement. Pour ce faire, on peut soit produire du logement social, soit produire du logement privé. Nous n'opposons pas les deux. Il se trouve que, dans ce pays, le parc privé est largement financé par la classe moyenne supérieure, qui investit souvent dans un ou deux logements. Quand on taxe ces gens de multipropriétaires, c'est clairement abusif !

Mme Ségolène Amiot. Quand on investit dans un logement, on n'est pas multipropriétaire !

M. Frédéric Falcon. Quand on loue un ou deux logements, on n'est pas un nanti. Cela dépend de la valeur vénale des logements : si on a trois logements à Paris, je veux bien ; mais chez moi, à Narbonne, le prix du mètre carré est de 1 500 euros, donc si vous détenez deux studios de 20 mètres carrés, c'est un patrimoine absolument dérisoire – si vous me permettez l'expression. (*Exclamations sur quelques bancs du groupe LFI-NFP.*)

Mme Ségolène Amiot. Ça n'est pas dérisoire !

M. Frédéric Falcon. Cessez d'opposer systématiquement le privé au public. Nous n'avons pas de solution miracle.

M. Iñaki Echaniz. Vous n'avez pas de solution du tout !

M. Frédéric Falcon. Nous voulons produire, produire et produire, remettre sur le marché des millions de logements, en levant le verrou normatif, en encourageant les investisseurs à se lancer. Pour nous, c'est la seule solution : créer ainsi un choc d'offre qui fera baisser les loyers.

Ce n'est pas en se battant sur l'encadrement des loyers que vous ferez des miracles – un rapport très discuté vient d'être publié à ce sujet, nous aurons l'occasion d'en reparler. Vous, vous voulez tout étatiser et créer des logements sociaux partout, avec l'argent du contribuable – car c'est lui qui finance le logement social, ne l'oublions pas, et ce n'est pas forcément rentable. Nous, nous souhaitons maintenir un équilibre. Nous sommes attachés au modèle français de la propriété : du logement social pour ceux qui en ont besoin et du logement privé pour les autres, tout simplement. (*Applaudissements sur les bancs des groupes RN et UDR.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Peio Dufau.

M. Peio Dufau. Je suis un peu ébahi, monsieur Falcon. En l'espace de vingt minutes, vous avez dit tout et son contraire. Tout à l'heure, vous avez affirmé qu'il n'y avait plus d'argent public, qu'on était en récession. À présent, vous déclarez vouloir investir de l'argent public afin que les propriétaires puissent rénover, mais sans aucune contrepartie. C'est ça, votre solution ?

La crise du logement, aujourd'hui, c'est celle de ceux qui n'arrivent pas à se loger. Votre proposition, c'est de déréguler complètement, si bien que les gens qui ne parviennent pas se loger ne pourront toujours pas le faire, et que les propriétaires puissent – éventuellement – financer une rénovation énergétique, mais pour louer au plus offrant ! Cela ne répond pas du tout au problème de société que nous rencontrons.

Le RN qui prétend défendre les petits, les campagnes, et qui en réalité fait tout pour les propriétaires, non merci ! (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe EcoS.*) La justice fiscale ne peut pas être à deux vitesses. On ne peut pas, d'un côté, dire qu'il n'y a pas d'argent, et de l'autre aller le claquer sans aucune contrepartie pour la société ! (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe EcoS. – Mme Mathilde Feld et M. Iñaki Echaniz applaudissent également.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 30.

(*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	107
Nombre de suffrages exprimés	107
Majorité absolue	54
Pour l'adoption	35
contre	72

(*L'amendement n° 30 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 33.

(*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	107
Nombre de suffrages exprimés	107
Majorité absolue	54
Pour l'adoption	34
contre	73

(*L'amendement n° 33 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Iñaki Echaniz, pour soutenir l'amendement n° 8.

M. Iñaki Echaniz. Il a déjà été en partie décrit par Mme la rapporteure. Il tend à bonifier de 0,5 point le taux d'amortissement dans le cas de logements vacants depuis plus de vingt-quatre mois. Il fait écho à la nouvelle taxe sur les logements vacants qui entrera en vigueur en 2027 – c'est une bonne chose, il faut continuer à doter les maires d'outils afin qu'ils puissent mobiliser des logements vacants, préempter plus facilement et rénover du bâti dans leur commune.

Il faut aussi pousser les investisseurs privés à remettre les logements vacants sur le marché. C'est l'objet de cet amendement, bien pensé par notre collègue Valérie Rossi.

Mme la présidente. Madame la rapporteure, vous nous avez bien dit que vous étiez favorable à cet amendement ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Favorable, en effet !

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable. Il faut prendre garde à l'effet d'aubaine. Si votre logement est vacant depuis un an et deux mois et que vous savez qu'avec un an de plus, vous obtiendrez un bonus d'amortissement – applicable, qui plus est, sur toute la durée de la défiscalisation –, vous préférerez sûrement attendre. Cela irait exactement à l'inverse de l'accélération que nous souhaitons des remises sur le marché.

Même si je comprends leurs intentions, je propose que l'ensemble des amendements qui tendent à instaurer un bonus d'amortissement soient rediscutés dans le cadre du prochain projet de loi de finances. En effet, ils ont un effet budgétaire et seront donc considérés comme des cavaliers s'ils sont débattus dans le cadre de cette proposition de loi.

Mme la présidente. La parole est à Mme Cyrielle Chatelain.

Mme Cyrielle Chatelain. On a beaucoup accusé la gauche de vouloir introduire de nouvelles restrictions au dispositif du bailleur privé. Or il s'agit ici, tout au contraire, d'un bonus. Les effets d'aubaine évoqués doivent effectivement être étudiés mais, pour une fois, nous proposons de soutenir la remise sur le marché de logements longtemps restés vacants – cela mérite d'être souligné.

Le débat porte sur la façon d'augmenter le nombre de logements accessibles. Il s'agit de construire et de rénover largement. Cependant, l'aide publique – crédit d'impôt, par exemple – mobilisée pour cela ne doit pas alimenter des multipropriétaires.

Monsieur Falcon a dit qu'on ne pouvait pas qualifier de multipropriétaires ceux qui détiennent un ou deux logements dans des zones où le logement vaut peu. C'est vrai, mais quand on regarde les études, les propriétaires sont majoritairement issus des catégories socioprofessionnelles supérieures et disposent d'un haut niveau de revenu. À Lyon, les propriétaires ont généralement trois à cinq logements, si ce n'est plus ; vu le prix du foncier dans cette ville, cela représente un très haut patrimoine.

Les multipropriétaires dont nous parlons ne sont pas de ceux qui possèdent une maison dans laquelle ils vivent et un appartement qu'ils ont acheté pour les études de leurs enfants. Nous parlons de ceux qui ont fait de l'immobilier un investissement financier, de ceux qui ont augmenté les prix des loyers – ces loyers qui écrasent aujourd'hui une bonne partie de nos concitoyens. C'est vers eux que nous ne souhaitons pas voir l'argent public aller en priorité.

Notre collègue du Rassemblement national a expliqué qu'il était impossible de végétaliser dans le Sud, où l'eau manque. Pour commencer, un certain nombre de plantes peuvent s'adapter à ces conditions climatiques. Ensuite, vous ne cessez de parler de choc de simplification ; mais avez-vous expliqué à vos électeurs que c'est parce qu'il n'y a plus de norme environnementale, parce qu'on a détruit les zones humides et parce qu'on a exclu les végétalisations qui retiennent l'eau que nous connaissons ces pénuries ? Pouvez-vous les regarder en face, sachant qu'à force de prétendre que le réchauffement climatique est une arnaque, nous n'avons pas mené les bonnes politiques, au bon moment ?

Mme la présidente. La parole est à Mme Annaïg Le Meur.

Mme Annaïg Le Meur. Nous voterons contre cet amendement, en accord avec les arguments avancés par M. le ministre. Même si je comprends qu'il est nécessaire de

lutter contre le logement vacant dans tout le territoire, il est également nécessaire de connaître l'origine de la vacance ; or elle est actuellement difficile à apprécier. Il peut s'agir d'un logement situé dans une zone de déprise ou d'une succession qui se passe mal.

Ce qui préoccupe surtout notre groupe, c'est le risque d'effet d'aubaine de la mesure proposée, qui aurait pour conséquence de ralentir la mise du bien sur le marché.

Mme la présidente. La parole est à M. Iñaki Echaniz.

M. Iñaki Echaniz. Je crois que M. le ministre et ma collègue Annaïg Le Meur – c'est rare de sa part – ont commis une erreur d'interprétation de l'amendement que j'ai présenté. Les deux ans de vacance dont il est question sont les deux ans qui précèdent l'acquisition : le cas est donc celui de l'acquisition d'un bien vacant depuis au moins deux ans, qui permettra au nouveau propriétaire de bénéficier de la bonification de 0,5 point. Cela n'encouragera donc en rien la rétention des logements, à moins que vous n'imaginiez que les propriétaires soient suffisamment tordus pour garder vacants leurs logements et les vendre ensuite à eux-mêmes – mais ce n'est pas le cas.

Je vous invite donc, monsieur le ministre et chère collègue, et à bien relire l'amendement et à revoir votre avis pour suivre celui de l'excellente Valérie Létard.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je l'avais bien compris et l'effet d'aubaine dont je parlais est bien celui-ci : alors que je suis sur le point d'acheter un bien pour y faire des travaux et le mettre en location, s'il n'est vacant que depuis un an, je vais peut-être décaler mon achat.

M. Iñaki Echaniz. Quelqu'un d'autre l'achètera !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Peut-être ! Je ne prétends pas que cet effet d'aubaine sera systématique, mais le risque existe. Si personne n'attendra certes dix ans pour acheter un bien, deux ans font en revanche une très courte durée. Votre amendement se trouve un peu dans un entre-deux : je maintiens mon avis.

Mme la présidente. La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Comme M. Echaniz l'a rappelé, il s'agit bien de proposer une majoration du taux quand le logement est vacant depuis deux ans au moment de son acquisition. Il n'y aura donc pas d'effet d'aubaine : soit le logement est vacant depuis plus de deux ans et le nouveau propriétaire aura alors l'opportunité de bénéficier du Jeanbrun, soit il ne l'est pas et il sera acheté par d'autres acquéreurs, d'autres investisseurs. Dans tous les cas, le marché ne sera pas bloqué. *(M. Iñaki Echaniz applaudit.)*

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 8.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	103
Nombre de suffrages exprimés	84
Majorité absolue	43
Pour l'adoption	25
contre	59

(L'amendement n° 8 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Danielle Brulebois, pour soutenir l'amendement n° 19.

Mme Danielle Brulebois. Le dispositif Jeanbrun et la proposition de loi de Mme Létard permettront de remettre sur le marché de nombreux logements à rénover. Nos entreprises auront donc besoin de main-d'œuvre ; or elles ont des difficultés à recruter. Le présent amendement vise à encourager l'apprentissage. Je pense toutefois qu'il n'a en réalité pas sa place ici : étant donné que j'aurai d'autres occasions de défendre l'apprentissage, je le retire.

(L'amendement n° 19 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Frédéric Falcon, pour soutenir les amendements n°s 31 et 34 rectifié, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée. Je vous informe que je suis saisi sur ces amendements de demandes de scrutin public par le groupe Rassemblement national.

Les scrutins sont annoncés dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

M. Frédéric Falcon. L'amendement n° 31 prévoit de rehausser le seuil d'amortissement de 2 000 euros pour chaque tranche.

L'amendement n° 34 rectifié permet quant à lui d'étendre le dispositif aux membres de la famille, ce qui était auparavant impossible. Les ascendants, les descendants ou les collatéraux pourraient ainsi y être éligibles.

La location intrafamiliale fait toujours naître une suspicion de location à loyer réduit, laquelle est illégale et peut conduire à un redressement par le fisc car on ne peut pas louer moins cher sans payer des impôts à la hauteur du loyer réel. Nous considérons pourtant qu'il ne faut pas priver les Français de cette option.

Je tenais par ailleurs à préciser, monsieur le ministre, que s'il n'y a pas de zonage pour votre dispositif, il en existe en revanche pour le plafonnement des loyers, selon les zones A, B ou C – c'est ce dont je parlais tout à l'heure. *(M. le ministre acquiesce.)*

L'immobilier, monsieur Echaniz, rapporte beaucoup à l'État – 90 milliards de recettes fiscales par an. Il s'agit sans doute du secteur d'activité le plus taxé et je ne vais pas vous faire la liste de toutes les taxes existantes en cette matière : taxe foncière, droits de mutation, TVA, IFI, taxe sur les logements vacants, etc. Sans relance du secteur, ce seront autant de recettes fiscales en moins, notamment pour les collectivités qui souffrent, comme vous le savez, de la baisse du rendement des droits de mutation consécutive à la baisse du nombre de transactions.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces amendements ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à Mme Ersilia Soudais.

Mme Ersilia Soudais. Toujours plus loin dans l'indécence ! Ce que nous propose le Rassemblement national n'est rien de moins que de faire grossir la niche fiscale. Non contents de vouloir une révision à la baisse des contreparties, voire leur

suppression complète, vous voulez permettre aux personnes bénéficiant de cette niche fiscale, autrement dit à des personnes qui ont déjà de l'argent, d'en gagner encore plus.

Le pompon, toutefois, c'est l'amendement n° 34 rectifié. Il prévoit que l'on puisse bénéficier du dispositif Jeanbrun tout en louant aux membres de sa famille. Où va-t-on ? Vous ne cessez de souligner l'importance de la valeur famille :...

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il n'y a pas de mal à cela !

Mme Ersilia Soudais. ...il s'agit de magouiller en famille, si je comprends bien. Or nous ne légiférons pas en ce moment pour permettre de petits arrangements familiaux mais pour permettre aux plus précaires de se loger à un prix décent : je ne vois donc pas ce que cet amendement vient faire ici.

M. Thomas Ménagé. Vous ne comprenez pas grand-chose, de toute façon !

Mme Ersilia Soudais. Je le trouve profondément choquant, profondément scandaleux. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LFI-NFP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Frédéric Falcon.

M. Frédéric Falcon. Je vais vous répondre rapidement, afin de ne pas accaparer la niche parlementaire du groupe LIOT dont le temps est compté.

Les contribuables qui ont recours à ce type de dispositif gagnent environ 35 000 ou 40 000 euros par an et leur taux marginal d'imposition est de 30 % : ce ne sont pas à proprement parler des riches. Ils appartiennent certes à la classe moyenne supérieure – comme les salaires n'augmentent malheureusement pas, on fait partie des privilégiés, aujourd'hui, quand on gagne 2 800 ou 3 000 euros net par mois. Vous ne pouvez pas jeter l'opprobre sur tous ces Français qui essaient d'optimiser quelque peu la fiscalité qui les écrase et qui essaient de préparer l'avenir en achetant un bien tangible – un logement qui, demain, pourra être à l'usage de leurs proches, de leur famille, de leurs enfants étudiants ou de leurs parents vieillissant qu'ils aimeraient voir logés dans de bonnes conditions. (*Mme Ersilia Soudais s'exclame.*)

Notre logique patrimoniale, c'est vrai, est assez familiale, à l'ancienne – assez *old school*. Nous ne nous entendrons pas, madame Soudais, car, pour vous, tout ce qui n'est pas public est, de ce fait, un privilège et une anomalie. Vous voudriez tout soviétiser ! (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe RN.*) Je ne répéterai d'ailleurs pas les propos de certains de vos maires – y compris socialistes ; mais je me demande si les contribuables mesurent ce que représente, en matière d'investissement public, l'objectif annoncé de 40 % ou 50 % de logements sociaux à Paris. (*Mme Ségolène Amiot s'exclame.*) Il s'agit de centaines de milliards d'euros. Qu'on m'explique comment M. Grégoire, afin de préempter la moitié de la ville de Paris, entend trouver une telle somme ! (*Applaudissements sur les bancs des groupes RN et UDR.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 31.

(*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	105
Nombre de suffrages exprimés	101
Majorité absolue	51
Pour l'adoption	36
contre	65

(*L'amendement n° 31 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 34 rectifié.

(*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	104
Nombre de suffrages exprimés	100
Majorité absolue	51
Pour l'adoption	39
contre	61

(*L'amendement n° 34 rectifié n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 3 et 81.

L'amendement n° 3 de Mme Cyrielle Chatelain est défendu.

La parole est à M. François Piquemal, pour soutenir l'amendement n° 81.

M. François Piquemal. Nous abordons la question des bureaux vacants.

Il existe selon l'Insee deux types de vacance : la vacance résiduelle, souvent inférieure à deux ans, qui survient lors d'une passation à l'occasion d'un héritage ou lorsqu'un logement mis en location ne trouve pas de locataire – peut-être, soit dit en passant, parce que le loyer est trop cher ; la vacance structurelle, beaucoup plus longue, que l'on peut connaître dans les grandes villes comme dans les petites communes. On estime qu'à Toulouse un logement sur huit est vacant, alors que, comme ailleurs, des centaines de personnes, dont des enfants, vivent dans la rue.

Monsieur le ministre, vous n'avez pas répondu à nos questions sur l'encadrement des loyers ; peut-être répondrez-vous à celle relative à la vacance des logements. Annaïg Le Meur a eu raison de dire tout à l'heure qu'il fallait savoir pourquoi les logements restaient vacants. En 2016, Mme Duflot avait été à l'initiative d'études, conduites par chacune des préfectures, qui avaient permis de savoir – selon les services de l'État et non plus selon l'Insee – combien de logements étaient vacants et combien étaient réquisitionnables.

À Toulouse, préfecture de Haute-Garonne, l'étude avait détecté plus de 4 000 logements vacants de manière structurelle. Il fallait donc les remettre sur le marché, soit en aidant les propriétaires quand il s'agissait de petits bailleurs, soit en appliquant l'idée d'un dangereux révolutionnaire dont M. de Courson doit se souvenir – Jacques Chirac –, consistant tout simplement à réquisitionner les logements vacants.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Avis défavorable, puisque la commission a adopté l'inclusion de la transformation de bureaux en logements dans le champ du dispositif Jeanbrun. L'intérêt de cette mesure est évident : élargir à tout bâti transformé la possibilité de le rendre à l'investissement locatif, surtout quand il permet, avec des loyers abordables, que le logement soit accessible.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis. Il faut impérativement accélérer la transformation de bureaux en logements. C'est le meilleur moyen de répondre à la crise du logement tout en gardant un objectif de sobriété foncière – cela devrait tous nous réunir.

(Les amendements identiques n^{os} 3 et 81 ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n^{os} 5 et 80.

L'amendement n^o 5 de Mme Cyrielle Chatelain est défendu.

La parole est à Mme Ersilia Soudais, pour soutenir l'amendement n^o 80.

Mme Ersilia Soudais. Nous avons bien compris votre objectif : rendre plus attractive la niche fiscale qui résulte du dispositif Jeanbrun, plutôt que de lutter contre la crise du logement.

Nous proposons donc un garde-fou, en limitant le recours à ce dispositif à deux logements par foyer fiscal. Si vous étiez amenée à soutenir cette mesure de bon sens, madame la rapporteure, nous pourrions voir que votre objectif n'est pas de défendre la spéculation immobilière mais bien de résoudre la crise du logement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Limiter le dispositif à deux logements orienterait les investisseurs qui ont plus de moyens à mettre vers le régime LMNP. Or là, c'est *open bar* : loyers libres, aucune contrainte, possibilité de louer pour une courte durée, etc. Avis défavorable, en raison de ce potentiel effet de bord.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis, pour les mêmes raisons.

(Les amendements identiques n^{os} 5 et 80 ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n^{os} 14 et 25.

La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir l'amendement n^o 14.

M. François Jolivet. Il s'agit d'un amendement travaillé avec deux associations représentant des propriétaires en société civile immobilière (SCI) et des investisseurs en société civile de placement immobilier (SCPI). Il existe une difficulté d'interprétation du dispositif Jeanbrun pour des personnes qui s'associent – des compagnons, par exemple – et qui souhaitent acheter ensemble.

Il semblerait qu'une partie de la doctrine fiscale considère qu'ils ne peuvent pas bénéficier du dispositif Jeanbrun. Je souhaite simplement obtenir un éclaircissement : est-ce possible ou non ?

Mme la présidente. Sur l'article 1^{er}, je suis saisie par le groupe Libertés, indépendants, outre-mer et territoires, ainsi que par le groupe Rassemblement national, de demandes de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

L'amendement n^o 25 de M. Vincent Rolland est défendu.

Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Je comprends vos motivations et votre mobilisation, monsieur Jolivet, mais il est déjà prévu que les SCPI pourront accéder au dispositif Jeanbrun. En revanche, vous souhaitez qu'elles puissent en bénéficier tout en louant à un membre de leur famille. Je viens de donner un avis défavorable sur un amendement portant sur ce sujet. C'est pourquoi je vous proposerai de retirer cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous remercie de souligner ce point très spécifique, et important. Je vous proposerai malgré tout, moi aussi, de retirer l'amendement car ce n'est pas dans la loi qu'il faut préciser cela, mais tout simplement dans le *Bulletin officiel des finances publiques*.

Selon la première analyse des services, une lecture souple de la loi – à l'instar de ce qui avait été fait pour le dispositif Pinel – doit pouvoir être envisagée, et nous pourrions le confirmer prochainement dans le *Boftp*.

M. François Jolivet. Je retire mon amendement !

Mme la présidente. Qu'en est-il de l'amendement n^o 25 ?

M. Lionel Duparay. Il est également retiré.

(Les amendements identiques n^{os} 14 et 25 sont retirés.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 1^{er}, tel qu'il a été amendé.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	106
Nombre de suffrages exprimés	100
Majorité absolue	51
Pour l'adoption	71
contre	29

(L'article 1^{er}, amendé, est adopté.)

Après l'article 1^{er}

Mme la présidente. Nous en venons à deux amendements portant article additionnel après l'article 1^{er}, à commencer par l'amendement n^o 15 de Mme Danielle Brulebois.

(L'amendement n^o 15 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Danielle Brulebois, pour soutenir l'amendement n° 18.

Mme Danielle Brulebois. En l'état du droit, le bénéfice du dispositif Jeanbrun est exclusif de certaines aides à la rénovation perçues par le bailleur, ce qui peut créer une concurrence entre des dispositifs censés concourir au même objectif.

Le présent amendement clarifie la possibilité de cumuler l'amortissement fiscal du dispositif Jeanbrun, MaPrime-Rénov' et l'éco-prêt à taux zéro – éco-PTZ –, dès lors que les travaux financés satisfont les critères de performance énergétique exigés.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Contrairement à ce qu'indique l'exposé sommaire de votre amendement, les trois dispositifs sont déjà cumulables – et c'est normal, puisque niches fiscales et subventions publiques répondent à des logiques différentes. Demande de retrait car l'amendement est satisfait.

(L'amendement n° 18 est retiré.)

Article 2

Mme la présidente. La parole est à M. José Gonzalez.

M. José Gonzalez. Cet article ne nous paraît pas de nature à apporter une solution utile à la crise du logement. En réalité, il fragilisera surtout la protection des maîtres d'ouvrage, notamment des particuliers engagés dans des travaux de rénovation énergétique inférieurs à 80 000 euros.

En l'état du droit, la solidarité juridique entre artisans cotraitants permet à un propriétaire confronté à des malfaçons d'obtenir réparation sans devoir identifier précisément l'entreprise responsable. C'est une garantie de simplicité, de sécurité juridique et d'efficacité.

Or vous proposez d'alléger cette responsabilité collective au nom d'une simplification administrative visant les groupements momentanés d'entreprises.

Le texte présenté en commission ne proposait qu'une expérimentation, laissant au maître d'ouvrage la possibilité d'exiger le maintien de la solidarité juridique, mais vous avez supprimé cette protection. Cet article est trop déséquilibré pour être soutenu.

Le problème du logement en France ne vient pas d'un excès de solidarité juridique entre artisans. Comme mes collègues l'ont rappelé à juste titre, le problème, c'est l'effondrement de la construction neuve, l'asphyxie du marché locatif privé, et surtout le calendrier de contraintes énergétiques totalement démagogique imposé par le gouvernement.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements classés G sont progressivement exclus du marché locatif ; demain, ce seront les F, puis les E. Des millions de logements sont concernés, alors que les capacités de rénovation ne suivent pas.

Quelle réponse apporte-t-on en l'espèce ? On retire des garanties aux particuliers – c'est prendre le problème par le petit bout de la lorgnette. Les Français n'attendent pas une dilution des responsabilités en cas de malfaçon.

Pour toutes ces raisons, le groupe Rassemblement national votera contre cet article. *(Applaudissements sur les bancs du groupe RN.)*

Mme la présidente. La parole est à Mme Danielle Brulebois.

Mme Danielle Brulebois. L'article 1^{er} vise à remettre de nombreux logements à rénover sur le marché ; l'article 2 donne aux artisans les moyens de les rénover ensemble. Il répond à une forte demande de nos très petites entreprises et des entreprises artisanales, exprimée depuis des années, notamment par la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb).

Je remercie Mme la rapporteure, le président de la commission des affaires économiques et nos collègues qui ont voté en faveur de cet article.

Pour les chantiers de moins de 100 000 euros, le nouveau dispositif permettra aux artisans de se grouper en cotraitance, à condition de l'indiquer et d'obtenir l'accord du maître d'ouvrage.

Cela facilitera l'accès au marché de la rénovation globale pour nos TPE artisanales, qui pourront travailler ensemble, ce qu'elles hésitent à faire de crainte d'être tenues responsables des défaillances des autres. Elles restent donc isolées, et le client se retrouve sans offre globale, alors que nos concitoyens attendent de telles offres.

J'insiste sur le fait que nous ne retirons aucune protection au client – la garantie décennale reste en vigueur. Nous préservons aussi l'indépendance de l'artisan – le groupement est ponctuel, limité au chantier.

Mes chers collègues, le bâtiment a besoin de travail. La filière est en crise, de la cimenterie aux maçons. Soutenons-les ; donnons aux artisans français les moyens de coopérer et d'accéder au marché de la rénovation globale.

Mme la présidente. Sur l'amendement n° 82, je suis saisie par les groupes La France insoumise-Nouveau Front populaire et Ensemble pour la République d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à Mme Ersilia Soudais, pour soutenir cet amendement qui tend à supprimer l'article 2.

Mme Ersilia Soudais. Nous étions déjà opposés à la version initiale de l'article, et nous estimons que sa nouvelle version est encore moins satisfaisante. Nous craignons qu'elle pose des problèmes, notamment pour les particuliers et les copropriétaires qui confieraient leurs chantiers à des groupements d'artisans.

Nous comprenons la difficulté que pose la structuration des groupements momentanés d'entreprises dans le bâtiment, et il faut traiter cette question. Mais nous craignons que cet article crée plus de problèmes qu'il n'en résout.

C'est pourquoi nous demandons sa suppression. Il faudrait au moins revenir à la version initiale – même si nous n'y étions pas très favorables –, qui avait l'avantage d'être expérimentale, ce qui aurait permis de vérifier si la solution proposée était acceptable.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Avis défavorable. Je serai également défavorable à tous les amendements qui suivent afin de conserver la nouvelle rédaction adoptée par la commission des affaires économiques, à l'exception de l'amendement de Mme Le Meur, qui prévoit le dépôt d'un rapport après cinq ans pour en corriger les effets si nécessaire.

Avec MaPrimeRénov', dans le passé, les interventions portaient principalement sur des monogestes – un seul corps d'État réalisait un geste isolé. Les artisans pouvaient donc intervenir.

Aujourd'hui, la rénovation globale domine, et elle impose des groupements momentanés d'entreprises. Cela a un impact très significatif sur les entreprises artisanales, qui méritent d'être accompagnées – il ne faut pas les pénaliser par rapport à d'autres entreprises comme les entreprises tous corps d'état. Les entreprises artisanales, comme d'autres entreprises, paient déjà une surprime pour se protéger des défaillances éventuelles.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable également. Je profite de ma prise de parole pour dire mon étonnement d'entendre le groupe Rassemblement national annoncer qu'il ne votera pas cet article, alors que ce dispositif vise à défendre les artisans, les petites entreprises, ceux qui travaillent et transpirent pour construire notre pays et faire en sorte que nous habitions dans des appartements rénovés.

Mme Annaïg Le Meur. On ne comprend pas ! On parle des artisans !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je suis surpris car vous prétendez parfois défendre artisans et commerçants – aujourd'hui, ils auront entendu votre position. (*M. Iñaki Echaniz applaudit.*)

M. Iñaki Echaniz. Pour une fois que je vous applaudis, monsieur le ministre ! (*Sourires.*)

M. Charles de Courson. J'ai du mal à comprendre l'amendement de suppression.

En cas de rénovation, plusieurs entreprises interviennent. Sur les appels d'offres, elles doivent se grouper, car ils sont globaux. Si on ne favorise pas ces regroupements – sans coût – des intéressés, à quoi aboutira-t-on ? Les entreprises générales remporteront les marchés au détriment des TPE-PME. Il ne faut donc surtout pas voter la suppression de l'article 2.

M. Paul Molac. Évidemment !

M. Charles de Courson. En outre, certains artisans prennent une assurance, mais cela a un coût.

Mme Valérie Létard, rapporteure. Oui, ils doivent prendre une assurance !

M. Charles de Courson. Si vous voulez supprimer l'article 2, c'est que vous défendez les gros, les puissants. (*Exclamations sur quelques bancs du groupe RN.*)

Mme Annaïg Le Meur. Pendant que les petits paient des surprimes !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 82. (*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	103
Nombre de suffrages exprimés	102
Majorité absolue	52
Pour l'adoption	27
contre	75

(*L'amendement n° 82 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Sur l'amendement n° 83 rectifié, je suis saisie par le groupe La France insoumise-Nouveau Front populaire d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à Mme Sandrine Nobsé, pour soutenir cet amendement.

Mme Sandrine Nobsé. C'est un amendement de repli. Nous proposons de revenir à la version initiale de l'article et d'abaisser le seuil du montant des travaux ouvrant droit à l'expérimentation.

Initialement, l'article prévoyait d'introduire à titre expérimental une présomption d'absence de solidarité, sauf opposition du maître d'ouvrage, pour les travaux de moins de 100 000 euros.

Après nos débats en commission, il ne s'agit plus d'une expérimentation et le maître d'ouvrage n'a plus la possibilité de s'opposer. Des artisans nous alertent car l'article affaiblit considérablement le maître d'ouvrage – un particulier ou une petite collectivité pourrait se retrouver seul face à une perte. Nous proposons donc une évolution équilibrée, qui présente moins de risques pour le maître d'ouvrage – revenir à la version initiale du texte et abaisser le seuil à 50 000 euros.

J'en profite pour interroger M. le ministre sur l'encadrement des loyers. Le Rassemblement national, nous a expliqué tout à l'heure ne pas avoir « de solution miracle » ; il n'a pas de solution tout court. En revanche un dispositif existe qui arrive à échéance fin novembre ; il a fait ses preuves. Sera-t-il pérennisé, comme il se doit ? (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LFI-NFP.*)

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 83 rectifié.

(*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	106
Nombre de suffrages exprimés	75
Majorité absolue	38
Pour l'adoption	32
contre	43

(*L'amendement n° 83 rectifié n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Françoise Buffet, pour soutenir l'amendement n° 69.

Mme Françoise Buffet. La rédaction actuelle, issue des travaux de la commission, impose la « mention expresse de l'absence de solidarité juridique des cotraitants envers le maître d'ouvrage ». Or, conformément à l'article 1310 du code civil, la solidarité « ne se présume pas » et doit être expressément stipulée ; l'absence de solidarité constitue donc déjà le principe applicable en l'absence de clause contraire. Cette rédaction apparaît ainsi juridiquement contestable et susceptible de créer une ambiguïté en laissant entendre, *a contrario*, que la solidarité pourrait être présumée. L'adjectif « juridique », accolé au mot « solidarité », est également inapproprié.

Par ailleurs, en imposant un encadrement particulièrement rigide des relations entre cotraitants, le dispositif apparaît problématique au regard du principe constitutionnel de liberté contractuelle. Les parties doivent pouvoir déterminer librement l'étendue de leurs engagements et organiser, lorsqu'elles le souhaitent, une solidarité adaptée à la nature des travaux concernés.

La formulation actuelle pourrait enfin produire des effets économiques contre-productifs pour les artisans. Le dispositif risque ainsi d'inciter les maîtres d'ouvrage à privilégier le recours à une seule entreprise généraliste plutôt qu'à plusieurs artisans spécialisés intervenant sur des lots distincts. Une telle évolution fragiliserait l'accès des petites entreprises au marché des travaux et réduirait la diversité des acteurs intervenant sur les opérations de construction.

Le présent amendement rappelle donc que la solidarité demeure une exception relevant avant tout de la volonté des parties et devant, lorsqu'elle est prévue, être expressément stipulée et précisément définie. Il permet ainsi de concilier sécurité juridique, respect du droit commun des obligations et préservation du tissu des entreprises artisanales du bâtiment.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Comme je l'ai dit, demande de retrait au profit de l'amendement à venir de Mme Le Meur ; à défaut, avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Demande de retrait ou avis défavorable. La rédaction actuelle est satisfaisante.

(L'amendement n° 69 est retiré.)

Mme la présidente. Monsieur Falcon, nous en venons à vos amendements n° 41, 43 et 44.

M. Frédéric Falcon. Je les retire, madame la présidente.

(Les amendements n° 41, 43 et 44 sont retirés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de plusieurs demandes de scrutin public : sur l'amendement n° 84, par le groupe La France insoumise-Nouveau Front populaire ; sur l'article 2, par les groupes Ensemble pour la République et Libertés, indépendants, outre-mer et territoires.

Les scrutins sont annoncés dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. François Piquemal, pour soutenir l'amendement n° 84.

M. François Piquemal. Je voudrais répondre à M. de Courson qui ne comprenait pas notre position. Comme l'a expliqué Sandrine Nosbé, le travail en commission nous a convaincus que cet article ne présentait pas assez de garde-fous pour le maître d'ouvrage. En cas de problème, une copropriété ou une petite collectivité publique serait en difficulté. C'est pourquoi nous avons déposé des amendements de repli, en quête d'une solution d'équilibre – cela compte beaucoup pour nous. Le présent amendement vise ainsi à renforcer les garanties accordées aux maîtres d'ouvrage.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Défavorable également.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 84.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	104
Nombre de suffrages exprimés	104
Majorité absolue	53
Pour l'adoption	29
contre	75

(L'amendement n° 84 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Annaïg Le Meur, pour soutenir l'amendement n° 12.

Mme Annaïg Le Meur. Nous avons basculé d'un dispositif d'expérimentation – qui suppose une évaluation – vers un dispositif pérenne. Par souci de sécurité, je demande que le gouvernement remette au Parlement, dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport évaluant les effets de ce groupement d'entreprises.

(L'amendement n° 12, accepté par la commission et le gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 2, tel qu'il a été amendé.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	111
Nombre de suffrages exprimés	78
Majorité absolue	40
Pour l'adoption	51
contre	27

(L'article 2, amendé, est adopté.)

Article 3

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n° 6 et 85, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 6 de Mme Cyrielle Chatelain est défendu.

Je suis saisie de deux demandes de scrutin public : sur l'amendement n° 85, par le groupe La France insoumise-Nouveau Front populaire ; sur l'article 3, par le groupe Libertés, indépendants, outre-mer et territoires.

Les scrutins sont annoncés dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à Mme Sandrine Nosbé, pour soutenir l'amendement n° 85.

Mme Sandrine Nosbé. Par cet amendement, nous proposons de réduire la marge d'appréciation laissée aux banques concernant les mécanismes de sûreté équivalents aux cautions solidaires.

La loi du 9 avril 2024 relative à l'habitat dégradé a introduit la possibilité pour toutes les copropriétés de souscrire un prêt collectif, selon des modalités plus souples, pour le financement de travaux essentiels et de rénovation énergétique. Si nous ne sommes pas opposés par principe au fait d'élargir la notion de cautionnement pour faciliter l'obtention de solutions bancaires, nous ne sommes pas favorables à ce que le caractère valable du cautionnement soit établi par le prêteur. En effet, si les banques peuvent décider seules de ce qui peut être équivalent au cautionnement solidaire, cela les dote d'un pouvoir discrétionnaire beaucoup trop important.

Nous proposons donc, comme le groupe Écologiste et social en commission, de préciser que l'équivalence doit être appréciée en fonction des garanties estimées par le syndicat de copropriétaires.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. L'amendement n° 6 de Mme Chatelain remplace l'expression « estimé équivalent par le prêteur », qui peut sembler trop subjective – c'est aussi l'avis des représentants du secteur –, par une formule plus objective, « présentant des garanties équivalentes ». Nous y sommes favorables et nous proposons le retrait de l'amendement n° 85 au bénéfice de l'amendement n° 6, dont la rédaction est meilleure.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 6.

(Le vote à main levée n'ayant pas été concluant, il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	114
Nombre de suffrages exprimés	114
Majorité absolue	58
Pour l'adoption	59
contre	55

(L'amendement n° 6 est adopté ; en conséquence, l'amendement n° 85 tombe.)

Mme la présidente. La parole est à M. Xavier Roseren, pour soutenir l'amendement n° 62.

M. Xavier Roseren. En montagne, les copropriétés issues des plans « neige » des années 1960 à 1990 présentent un bilan énergétique accablant : plus de 70 % des lits touristiques de certaines stations alpines sont classés F ou G, et la rénovation de ces parcs est un enjeu environnemental et économique de premier ordre. Ces copropriétés se heurtent à deux obstacles que le droit commun ne permet pas de surmonter : l'ampleur des travaux donne lieu à des mensualités insoutenables sur des durées habituelles ; la gestion d'un plan de rénovation est structurellement plus complexe quand les propriétaires sont majoritairement absents.

Le présent amendement vise à répondre à ce problème de façon ciblée, en portant, à titre dérogatoire, la durée de remboursement du prêt collectif à vingt-cinq ans et en ouvrant la voie à un plan de rénovation pluriannuel financé par l'emprunt collectif – deux leviers simples qui sont parfaitement cohérents avec l'objectif de l'article 3.

M. Michel Barnier. Très bien !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. L'amendement prévoit en effet l'allongement à vingt-cinq ans de la durée des prêts collectifs pour les logements en montagne. La durée de vingt ans, actuellement en vigueur, est alignée sur la durée maximale de l'éco-PTZ copropriété pour la rénovation globale. Il est donc raisonnable de maintenir cette cohérence et problématique de prévoir une dérogation uniquement pour les logements en montagne. Je vous propose de retirer l'amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable, pour les raisons que vient d'exposer Mme la rapporteure.

Mme la présidente. L'amendement est-il maintenu, monsieur Roseren ?

M. Xavier Roseren. Oui, je le maintiens, car la montagne se caractérise par le grand nombre de passoires thermiques. Il faut agir ; c'est pourquoi ces cinq années supplémentaires nous semblent nécessaires.

(L'amendement n° 62 est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 3, tel qu'il a été amendé.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	113
Nombre de suffrages exprimés	92
Majorité absolue	47
Pour l'adoption	92
contre	0

(L'article 3, amendé, est adopté.)

Après l'article 3

Mme la présidente. Je suis saisie de plusieurs demandes de scrutin public : sur l'amendement n° 71, par le groupe Écologiste et social ; sur l'amendement n° 87, par le groupe La

France insoumise-Nouveau Front populaire ; sur l'ensemble de la proposition de loi, par le groupe Libertés, indépendants, outre-mer et territoires.

Les scrutins sont annoncés dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Je suis saisie de plusieurs amendements portant article additionnel après l'article 3.

La parole est à Mme Cyrielle Chatelain, pour soutenir l'amendement n° 71.

Mme Cyrielle Chatelain. Alors que nous subissons une vague de chaleur à la fois précoce et violente, de nombreux logements ne sont pas adaptés à de telles températures et ne permettent pas aux Français et aux Françaises d'y vivre convenablement. Selon la Fondation Abbé Pierre, devenue Fondation pour le logement, un logement sur trois peut devenir invivable l'été, voire l'est déjà.

Le présent amendement cherche à remédier, dans la mesure du possible, à cette terrible situation en facilitant l'installation des protections solaires. Les travaux de pose de volets, stores ou brise-soleil pourraient ainsi être financés grâce à un prêt collectif. Cela ne suffit pas, mais permet de faire baisser la température de 1 à 3 degrés. En cas de chaleur suffocante, ces quelques degrés font déjà une différence.

Lorsqu'il s'agit d'une copropriété, celle-ci doit se prononcer sur l'installation de ces protections ; l'amendement vise donc à simplifier le vote, par la copropriété, des autorisations correspondantes.

Vu la canicule que nous vivons, faciliter l'installation d'équipements permettant de faire un peu baisser la température dans les logements serait plus que bienvenu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. L'amendement de Mme Chatelain tombe à pic : il suffit de sortir de l'hémicycle et d'aller dehors pour comprendre que nous faisons face à une accélération du réchauffement climatique.

M. Jean-François Coulomme. Et ce n'est que le début !

Mme Valérie Létard, rapporteure. Le rapport Rivaton, rendu public il y a quelques mois, a montré qu'il était urgent de prendre des dispositions permettant une meilleure protection solaire extérieure. La disposition proposée est pleine de bon sens : elle facilitera et simplifiera l'accompagnement des travaux de copropriété. On ne peut, madame Chatelain, que soutenir votre initiative !

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Mis à part le fait qu'une série de points abordés dans l'amendement nécessiteraient de passer par voie réglementaire – il serait utile, au cours de la navette, d'affiner et de clarifier la rédaction –, le gouvernement est favorable à la mesure proposée.

Comme l'a dit Valérie Létard, la lutte contre les bouilloires thermiques autant que contre les passoires thermiques représente un enjeu crucial. L'amendement permettra d'avancer considérablement et d'éviter les blocages dans les copropriétés. Quand une proposition va dans le bon sens, il faut le reconnaître et la soutenir.

Mme la présidente. La parole est à M. Frédéric Falcon.

M. Frédéric Falcon. Madame Chatelain, tout cela est bien joli ; pourquoi pas ! Il subsiste cependant un tabou chez vous : pourquoi n'intégrez-vous pas la climatisation dans votre dispositif ?

Mme Annaïg Le Meur. Parce que ça n'a rien à voir !

M. Frédéric Falcon. Dans ma circonscription du sud de la France, il fait aujourd'hui 40 °C à l'extérieur ; à l'intérieur des bâtiments, il doit faire 30 ou 35 °C degrés, voire davantage. Pourtant, la climatisation représente, pour vous, un tabou absolu. Appelez donc cela autrement, par exemple, rafraîchissement, ou tout autre synonyme ; cela n'a pas d'importance. Ce qui compte, c'est que vous compreniez que l'isolation seule ne suffira jamais. Elle permettra de gagner deux ou trois degrés, peut-être quatre ou cinq ; c'est bien, mais carrément insuffisant.

Évoluez donc sur ce point ! Nous sommes réalistes : vous nous accusez de nier le réchauffement climatique ; c'est complètement faux, vous dites n'importe quoi depuis tout à l'heure. Nous sommes pour toutes ces mesures ; simplement, elles sont incomplètes.

Mme Annaïg Le Meur. Eh bien, il fallait sous-amender !

M. Frédéric Falcon. Vous êtes enfermés dans une idéologie qui coûte la vie à des milliers de Français. En effet, la chaleur, aujourd'hui, tue – c'est un problème de santé publique et non uniquement de confort personnel. (*Murmures sur les bancs du groupe LFI-NFP.*) Nous sommes pour le progrès et le confort : une partie de nos compatriotes souffrent de chaleur, pour une série de raisons – l'âge, le diabète, les problèmes de santé, l'obésité ou autre –, et il faut absolument que nous puissions les aider à mieux vivre dans leurs logements grâce à l'aménagement des parties privatives ou communes. (*Applaudissements sur les bancs des groupes RN et UDR.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Castellani.

M. Michel Castellani. Juste un mot au soutien de cet amendement. S'il ne propose qu'une solution partielle à des vagues de chaleur de plus en plus agressives et de plus en plus étendues géographiquement, puisqu'elles ne sont plus circonscrites au monde méditerranéen ou à l'outre-mer, cette solution a le mérite d'exister. Les choses étant ce qu'elles sont, nous voterons pour l'amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 71. (*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	116
Nombre de suffrages exprimés	116
Majorité absolue	59
Pour l'adoption	113
contre	3

(*L'amendement n° 71 est adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir l'amendement n° 58.

M. François Jolivet. L'amendement tend à inviter le gouvernement à présenter un rapport sur les conditions d'application du dispositif Jeanbrun en outre-mer. Je

remercie mes collègues du Rassemblement national d'avoir repris mon amendement tout à l'heure, ce qui me permet d'en parler à nouveau.

Dans le cadre de l'étude que je mène avec la députée de La Réunion, Karine Lebon, sur la politique du logement social en outre-mer, nous avons observé que la notion de lettrage thermique était un angle mort de la politique sur l'ensemble du territoire et nous suggérons au gouvernement de se saisir du sujet.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée et j'attends l'avis du gouvernement pour être éclairée sur l'opportunité d'un tel rapport.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Pour les mêmes raisons que précédemment, je donnerai un avis défavorable et je demanderai à son auteur de retirer l'amendement.

Monsieur le député, vous soulevez des questions importantes et il est exact que nous devons porter un regard spécifique sur nos outre-mer. En effet, si la crise du logement concerne tout le pays, dans l'Hexagone et au-delà, elle frappe les outre-mer avec une acuité particulière, qui mérite d'être prise en compte.

Cependant, plutôt que de voter la remise d'un rapport dans six mois, je vous propose de discuter du sujet à l'occasion des débats sur le projet de loi Relance logement et de travailler à une meilleure version du texte. Ensuite, si vous le souhaitez, nous envisagerons la rédaction d'un rapport.

Mme la présidente. Monsieur Jolivet, maintenez-vous l'amendement ?

M. François Jolivet. Je le maintiens pour éviter qu'il ne soit repris ! Ainsi, il figurera au compte rendu des débats. J'invite tous mes collègues à le voter.

(L'amendement n° 58 est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Cyrielle Chatelain, pour soutenir l'amendement n° 64.

Mme Cyrielle Chatelain. Alors que nous avons beaucoup parlé de la raréfaction de l'argent public, l'objectif de cet amendement est de disposer d'un rapport offrant une vision consolidée et objective des dispositifs fiscaux en matière de logement et de leurs effets.

M. Thomas Ménagé. Tu ne bénéficies pas de la climatisation, peut-être ?

Mme Cyrielle Chatelain. Mon intervention vise un deuxième objectif, chers collègues du Rassemblement national, qui est de vous répondre à propos de votre obsession de la climatisation. Qui paye la climatisation ? Qui paye la facture quand il fait très chaud et qu'il faut faire redescendre la température à 20 °C ?

C'est vous qui payez ?

Pour nous, le droit à la fraîcheur est pour tous ; il n'est pas réservé aux plus riches. C'est pas : « Tu payes, t'as froid ; tu peux pas payer, t'as chaud. ». Tous les Français, quel que soit leur niveau de revenu, doivent en bénéficier. Or la climatisation n'est pas gratuite ; elle fait augmenter la facture d'électricité, raison pour laquelle ce n'est pas la bonne solution.

Deuxièmement, la chaleur tue : Santé publique France estime qu'elle est à l'origine de 5 700 décès. C'est pourquoi il faut un changement – que vous refusez –, aussi bien pour ce qui concerne la végétalisation que la rénovation, afin d'améliorer le confort d'été. Car, oui, le confort d'été, quand il est bien fait, permet de faire descendre les températures et d'éviter de payer la climatisation tous les mois. Une fois les travaux réalisés, il n'y a plus d'augmentation de la consommation d'électricité et du prix de la facture.

Le bon sens, c'est de pouvoir être bien dans son logement, sans payer davantage. Aujourd'hui, le logement coûte beaucoup trop cher aux Français, qui préféreraient voir baisser tant son coût relatif dans leur budget que le montant de leur facture d'électricité. Le Rassemblement national propose à ceux qui peuvent payer de vivre bien et, aux autres, de mourir de chaud !

M. Théo Bernhardt. Non !

M. José Beaurain. N'importe quoi !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Cet amendement propose le dépôt annuel d'un rapport sur les niches fiscales, qui figure déjà en annexe du projet de loi de finances. L'amendement étant satisfait, je demanderai son retrait ; à défaut, avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme la présidente. L'amendement est-il maintenu ?

Mme Cyrielle Chatelain. Je le maintiens.

Mme la présidente. La parole est à M. Charles de Courson.

M. Charles de Courson. Nous voterons contre cet amendement, non pour des raisons de fond, mais parce qu'il appartient au rapporteur spécial sur le logement d'étudier ce sujet puisque les dépenses fiscales sont rattachées à sa mission. N'est-ce pas, madame la présidente Chatelain ?

Mme la présidente. La parole est à Mme Ersilia Soudais.

Mme Ersilia Soudais. J'appuie les propos de Mme Chatelain sur le droit à la fraîcheur.

Sur les bancs du Rassemblement national, on affirme que la climatisation serait le seul moyen de lutter contre la chaleur dans les logements, ce qui est une vision très réductrice.

Aborder la question de la rénovation, c'est évidemment réfléchir aux matériaux, sujet qui mérite d'être creusé. À cet égard, je rappelle que nous avons déposé une proposition de loi pour développer la filière bois-terre-paille grâce à la commande publique, notamment pour les rénovations. Il s'agit de matériaux qui permettent d'éviter le tout-béton et de lutter contre la précarité énergétique. Ils ont d'autres vertus, comme de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et de limiter les déchets, ce qui me tient à cœur parce que ma circonscription est particulièrement touchée par les déchets du BTP. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Thomas Ménagé.

M. Thomas Ménagé. Depuis le début de nos débats, les collègues de gauche opposent rénovation et climatisation, ce que nous, au Rassemblement national, nous ne faisons pas !

Bien entendu, nous savons qu'il faut aider les Français à rénover thermiquement les bâtiments, à lutter contre les passoires et les bouilloires thermiques. Alors qu'il y en a près de 6 millions en France, tous les dispositifs macronistes ont malheureusement échoué : MaPrimeRénov' est une usine à gaz qui ne fonctionne pas et qui n'a pas atteint son but. Pour notre part, nous avons proposé un dispositif – 100 % Rénov' –, qui permettrait aux Français d'atteindre les objectifs du rapport Pisani-Ferry et de rénover la totalité du parc immobilier en France.

Mon collègue Frédéric Falcon l'a dit : il s'agit d'un enjeu de santé publique. Il faut permettre aux Français de rénover les bâtiments, mais aussi de les équiper en climatisation parce que, même avec des volets, de nouveaux isolants et une rénovation thermique, dans un grand nombre de cas, vous n'atteindrez pas une température adaptée à la vie humaine.

Si vous êtes les premiers à défendre l'accès de tous au chauffage – vous avez raison et nous vous soutenons en cela –, vous êtes totalement rétrogrades en ce qui concerne l'accès à la climatisation, qui est pourtant tout aussi important.

De même, si la climatisation se heurte à l'obstacle de son coût, vous en êtes les premiers responsables parce que vous avez promu un modèle qui ne fonctionne pas, celui des énergies intermittentes qui renchérisse le prix de l'électricité. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe RN.)* Nous, au Rassemblement national, après avoir soutenu pendant des années le nucléaire, qui est une énergie décarbonée, nous pouvons permettre le progrès et une vraie qualité de vie grâce à la climatisation.

Arrêtez votre vision décroissante et rétrograde ; oui au confort, oui à une électricité décarbonée, oui à la rénovation et oui à la climatisation ! *(Applaudissements sur les bancs du groupe RN.)*

(L'amendement n° 64 n'est pas adopté.)

Article 4

(L'article 4 est adopté.)

Titre

Mme la présidente. La parole est à Mme Ersilia Soudais, pour soutenir l'amendement n° 87.

Mme Ersilia Soudais. Pour clôturer nos débats et mettre fin à l'hypocrisie, je propose de renommer ce texte « proposition de loi pour enrichir les spéculateurs immobiliers et les multi-propriétaires ». Cela serait plus approprié !

M. Vincent Descoeur. La quintessence !

Mme Ersilia Soudais. Ce serait un moyen de souligner que lutter contre la crise du logement n'est manifestement pas votre préoccupation première. Celle-ci serait plutôt d'enrichir des personnes qui n'ont pas besoin de l'être parce qu'elles ont déjà suffisamment dans leurs poches. L'État n'a pas besoin d'être appauvri au bénéfice de ces gens-là, alors qu'il y a beaucoup de choses à faire pour lutter contre la crise du logement.

Oui, il y a des choses à faire, nous l'avons répété, à commencer par encadrer les loyers. À cet égard, monsieur le ministre, alors que nous vous avons demandé par deux fois de nous exposer pourquoi vous étiez opposé à la pérennisation de cette mesure, qui contribuerait à la lutte contre la crise du logement, vous ne nous avez pas répondu.

Autre moyen d'agir : investir largement dans les logements sociaux. Je rappelle que 3 millions de personnes n'ont pas accès à un logement social et que la situation s'est considérablement dégradée par rapport à 2017. Au début du premier mandat d'Emmanuel Macron, le chiffre était de 2 millions. Il faut tirer le signal d'alarme et agir ! Stop à l'hypocrisie, changez le titre de votre proposition de loi. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LFI-NFP.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Charles de Courson.

M. Charles de Courson. Je voulais dire à ma collègue que, dans le cadre de la commission d'enquête sur l'imposition des plus hauts patrimoines et des revenus les plus élevés et leur contribution au financement des services publics, nous constatons que la part de l'immobilier dans le patrimoine des plus fortunés chute.

Pourquoi ? C'est très simple : prenez une rentabilité brute moyenne de 4 %, retirez-en 1 % de charges locatives, etc., il reste 3 % ; sur ces 3 %, vous payez l'impôt sur la fortune immobilière au taux marginal supérieur de 1,40 % et l'impôt sur le revenu au taux marginal supérieur, avec les majorations, de 62 ou 63 %. La rentabilité est inférieure à 1 % ! Donc, si vous étiez rationnels, vous comprendriez que ce que nous faisons n'enrichit pas les très hauts patrimoines ! Les hauts patrimoines, eux, vendent !

Mme Ersilia Soudais. Rétablissez l'impôt de solidarité sur la fortune !

M. Charles de Courson. Rétablir l'ISF ne changerait rien au problème !

Mme la présidente. La parole est à M. Pascal Lecamp.

M. Pascal Lecamp. Je m'adresse à ma collègue Soudais, qui prétend démasquer l'hypocrisie du texte en lui attribuant un nouveau titre humoristique.

Mme Ersilia Soudais. Non, réaliste !

M. Pascal Lecamp. Pour ma part, je voudrais revenir sur l'hypocrisie dont vous avez fait preuve au début de ce débat en cherchant à exclure les logements individuels du dispositif Jeanbrun. Je n'ai pas pu intervenir à ce moment-là mais je dirai maintenant qu'à défaut d'hypocrisie, votre position témoigne au moins d'une ignorance totale du milieu rural. J'ai été maire d'une petite ville de 3 000 habitants, qui a deux lycées avec des élèves en BTS, des étudiants, deux petites usines de 200 employés et apprentis. Personne ne trouve de logement social dans ce monde de 3 000 habitants ! Il est nécessaire que ce type de dispositif s'applique aussi aux maisons individuelles car c'est le seul endroit où on peut investir pour loger ces personnes en milieu rural.

Il est très important de sortir du parisianisme et de s'occuper un peu du problème des logements sociaux dans le monde rural.

Mme Ersilia Soudais. Je ne suis pas parisienne !

Mme la présidente. Nous passons au vote...Pardon, je n'ai pas demandé l'avis de Mme la rapporteure et de M. le ministre!

Quel est l'avis de la commission?

Mme Valérie Létard, rapporteure. Sans plagier les propos de mes collègues, je regrette le manque de nuance et d'équilibre de votre proposition de titre.

Reconnaissez toutefois que l'outil d'investissement dans le locatif que nous proposons est un des seuls, ou un des rares outils ouverts aux personnes ayant des revenus moyens ou modestes, voire très modestes, permettant d'améliorer la performance énergétique. L'amortissement, plafonné à 8 000 euros, reste raisonnable par rapport aux dispositifs existants, tel celui de la location meublée non professionnelle, et il évitera peut-être le recours au bail code civil, ce qui serait une très bonne chose. C'est pourquoi j'émettrai un avis défavorable.

Je profite de cette occasion pour remercier le groupe LIOT de m'avoir laissé la possibilité d'engager ce débat dans l'hémicycle et tous nos collègues, quels qu'ils soient, de l'avoir rendu constructif et respectueux. *(Applaudissements sur les bancs des groupes EPR, DR, Dem, HOR et LIOT.)*

Mme la présidente. Quel est l'avis du gouvernement?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Madame Soudais, ce qui est excessif est insignifiant! Ce genre d'amendement résume au fond assez bien vos différentes interventions: du début à la fin, vous avez été dans la caricature. C'est proprement insupportable! Soit vous n'avez pas lu le texte, soit vous êtes dans une sorte de mensonge manipulateur, ce qui est assez scandaleux.

Il faut avoir un chiffre en tête: 26 % des Français sont logés par des petits bailleurs privés, c'est-à-dire des Françaises et des Français qui ont investi un peu de leurs économies ou mis en location leur premier logement pour pouvoir s'en acheter un autre. Cela permet de bénéficier de quelques petits compléments de retraite ou d'avoir de quoi payer les études des enfants. Bref: c'est la vie des Français, pas celle des milliardaires qui hantent régulièrement vos cauchemars. En moyenne, ces petits propriétaires possèdent 1,1 logement. Voilà la réalité des chiffres, madame Soudais, et il est insupportable de les caricaturer en permanence!

Vous nous accusez sans cesse de favoriser les riches, les entreprises, le patronat.

Mme Ersilia Soudais. 3,5 % des propriétaires détiennent 50 % des logements!

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Mais qui est le premier financeur du logement social? Action logement, que financent les entreprises! À force de cracher sur ceux qui financent la production de logements, vous allez finir par tarir la source, par tuer la vache qui nous donne du lait – prenez-y garde!

Par ailleurs, le statut fiscal prévu par le texte permettra justement, dans des zones détendues, notamment rurales, de produire du logement – en investissant soit pour construire, soit pour rénover – avec des plafonds encadrés, afin qu'il soit possible de se loger à des tarifs avantageux dans des endroits où les bailleurs sociaux n'auraient pas de place dans la réalité économique locale.

Le texte est donc pleinement équilibré: grâce à la proposition de Mme Létard, il a été rendu plus efficace que la version que le budget prévoyait et qui était assortie de conditions nuisant – c'est vrai – à sa pertinence. Grâce aux articles 2 et 3, davantage de moyens, de capacités et de facilités seront conférés au tissu économique français: c'est fondamental.

Merci, madame la ministre, chère Valérie, d'avoir défendu cette proposition de loi en vous livrant avec tous les parlementaires à cet exercice d'éclaircissement. Peu importe l'avenir de ce texte: au moment où le projet de loi Relance logement sera présenté, j'aurai beaucoup de plaisir à reprendre les avancées significatives obtenues ici. Je vous adresse un grand merci, ainsi qu'au groupe LIOT et à l'ensemble des parlementaires qui ont débattu cet après-midi. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LIOT.)*

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 87.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin:

Nombre de votants	125
Nombre de suffrages exprimés	117
Majorité absolue	59
Pour l'adoption	25
contre	92

(L'amendement n° 87 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Nous avons achevé l'examen des articles de la proposition de loi.

EXPLICATIONS DE VOTE

Mme la présidente. La parole est à M. Frédéric Falcon.

M. Frédéric Falcon (RN). Nous arrivons à la fin de ce passionnant débat sur le statut du bailleur privé, qui a eu le mérite de mettre en lumière nos fractures idéologiques. Nous aurions aimé une discussion bien plus complète sur la politique du logement, tant il y aurait à dire!

Ce statut du bailleur privé, dans sa rédaction actuelle, est très contraignant et marqué par une complexité qui refroidira sans doute les investisseurs: exclusion de la maison individuelle neuve, exigence trop élevée de gains énergétiques, contraintes liées au DPE, outils peu fiables – comme vous le savez, nous souhaitons les supprimer –, engagement minimum de neuf ans – contre six suivant les dispositifs précédents –, impossibilité de fixer un loyer libre du fait de l'encadrement prévu ou encore plafond d'amortissement trop bas.

Nous déplorons que ce plafond d'amortissement doive s'appliquer à l'ensemble des investissements du foyer fiscal. On pourrait en effet imaginer qu'il soit attaché au seul actif faisant l'objet d'un investissement, ce qui permettrait au foyer d'avoir recours au dispositif pour plusieurs opérations.

D'ailleurs, au-delà des contraintes énergétiques inatteignables, nous faisons face à un réel problème de rentabilité. En l'état et selon nos calculs, ce statut du bailleur privé n'est pas plus intéressant que le régime réel ou le statut du loueur de meublé non professionnel. Des études comme celle de l'Association nationale des conseils financiers (Anacofi) semblent confirmer ce déficit de rentabilité.

Malgré tous ces freins et insuffisances, nous voterons ce texte visant à améliorer le statut du bailleur privé. Nous ne sommes pas pleinement convaincus de l'efficacité du dispositif, mais le Rassemblement national vote systématiquement en faveur de toute mesure susceptible de renforcer la production de logement au vu de la situation du secteur immobilier qui, traditionnellement soutenu par l'investissement privé des petits propriétaires, subit les dérives idéologiques de la gauche et du centre. *(Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe RN et sur les bancs du groupe UDR.)*

Mme la présidente. La parole est à Mme Annaïg Le Meur.

Mme Annaïg Le Meur (EPR). Toute initiative en faveur du logement est bonne à prendre, et vous nous donnez justement l'occasion d'améliorer la situation du logement face à la crise majeure que nous vivons. Le groupe Ensemble pour la République était déjà satisfait par la version du texte issue des travaux de la commission. C'est pourquoi nous n'avons pas déposé beaucoup d'amendements : nous ne souhaitons pas rouvrir des débats qui avaient déjà porté leurs fruits s'agissant de la plupart des dispositifs, du statut du bailleur aux dispositifs préalables, notamment bancaires.

Sans surprise, nous voterons donc pour ce texte. Il sera le point de départ d'autres débats qui nous occuperont lors de la discussion du projet de loi, tant attendu, visant à relancer le logement dans l'ensemble du territoire français, grâce à divers dispositifs nécessaires et sur le fondement de la volonté de décentraliser qui s'est exprimée aujourd'hui – s'agissant en particulier de dispositifs consacrés aux outre-mer. Au-delà de cela, les territoires attendent que soient reconnues leurs spécificités, que l'on tende la main aux acteurs locaux afin que les dispositifs que nous votons soient adaptés à la réalité du terrain.

Mme la présidente. La parole est à M. François Piquemal.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Sans surprise, nous voterons contre ce texte. Il procède d'une intention certes teintée d'humilité mais bien peu ambitieuse. C'est un nouveau pansement sur une jambe de bois ! Le propos liminaire du ministre est éloquent à cet égard.

Première raison de notre opposition : voilà un texte tendant à créer une niche fiscale, comme il y en a eu tant ces dernières décennies. Je rappelle le rapport d'Oxfam paru en 2023 : assez détaillé, il montrait que les niches fiscales liées à l'immobilier avaient coûté 11 milliards d'euros d'argent public, l'équivalent de la construction de 70 000 logements publics, à l'heure où 2,6 millions de ménages en attendent un !

Deuxième raison : le moment que nous vivons est marqué par une alerte climatique – c'est le moins que l'on puisse dire. Or votre proposition de loi est moins-disante en la matière et n'est pas à la hauteur de l'ambition qui devrait être la nôtre. Si le texte avait prévu l'injection massive de fonds dans MaPrimeRénov' ou d'autres dispositifs qui permettent aux petits propriétaires, et même aux plus gros, de rénover thermiquement leurs logements, de telle sorte que tout le monde, y compris les locataires, en bénéficie, le groupe La France insoumise-Nouveau Front populaire l'aurait voté.

Je tiens aussi à dire que ce texte passe à côté d'un autre de nos objectifs : la justice sociale. M. Peu l'a dit au nom du groupe GDR : il faut relancer le logement public. On n'en a jamais aussi peu construit alors que c'est une priorité. La position du Rassemblement national prête à rire, alors que dans le pays de M. Ciotti, son allié...

M. Olivier Fayssat. Ça, c'est pour moi. Je suis là ! *(Sourires.)*

M. François Piquemal. Vous êtes là, coucou ! Dans le pays de M. Ciotti, donc, très peu de logements publics sont construits et des maires hors la loi – voyous récidivistes, qui plus est ! – refusent de construire du logement public pour celles et ceux qui en ont besoin. Contraindre ces maires à le faire aurait été bienvenu.

Sur l'encadrement des loyers, nous n'avons toujours pas reçu de réponse de votre part, monsieur le ministre. Vous citez des phrases de concours d'éloquence qu'on entend ici ou là, mais j'aimerais disposer d'informations précises. Avez-vous enterré l'encadrement des loyers ou son expérimentation sera-t-elle possible dans les villes où il est déjà appliqué et celles qui souhaiteraient candidater pour l'appliquer ?

Enfin, je dirai un mot de l'accès à la petite propriété. C'est nous qui le proposons. En effet, votre analyse des difficultés d'accès à la propriété passe à côté de trois axes majeurs, révélés par l'étude menée par Pierre Concialdi, économiste, pour la plateforme Logement pour tou.te.s. D'abord, il y a un fossé entre l'augmentation des prix de l'immobilier et le pouvoir d'achat des habitantes et des habitants. Ensuite, l'augmentation des prix du foncier a bondi : jusqu'à la fin des années 1990, la valeur des terrains représentait une part faible des biens immobiliers, de l'ordre de 20 %. Cette part a doublé depuis 2020 pour atteindre désormais 44 %. Enfin, le patrimoine immobilier a connu une contraction : seuls 12 % des ménages détiennent des biens de rapport, c'est-à-dire mis en location. Parmi eux, 3,5 % détiennent 50 % de ces biens.

Il faut apporter des réponses à ces problèmes, notamment en matière de maîtrise du prix du foncier, que cette proposition de loi n'aborde pas, et de la déconcentration de la propriété immobilière, tout simplement afin de partager – ou collectiviser, pour reprendre les mots du Rassemblement national – la propriété immobilière, aujourd'hui bloquée, et permettre que certains y accèdent.

Je conclus en prenant appui sur le propos liminaire de M. le ministre du logement, qui a affirmé être le ministre de la crise du logement. C'est très sympa pour ses prédécesseurs, puisque ça veut dire qu'ils ont plongé notre pays dans l'abîme de cette crise ! *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LFI-NFP.)* Je vous vois sourire. Je trouve que c'est maladroit, mais honnête de votre part...

M. Aurélien Le Coq. Pour une fois !

M. François Piquemal. ...et, malheureusement, assez fataliste. On a compris que le Rassemblement national prolongerait la politique macroniste, peut-être dans une version encore plus libérale. Je ne sais pas si c'est M. Falcon ou M. Kasbarian qui parlait ce soir, mais en tout état de cause, la fusion entre le Parti de la liberté et le Rassemblement national est prête ! *(Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LFI-NFP. – M. Iñaki Echaniz et Mme Marie Pochon applaudissent également.)*

La solution pour rendre le logement accessible est simple. Elle arrive en 2027. Elle a un nom : Jean-Luc Mélenchon. Elle a un programme, une équipe, une vision. Avec nous, c'est carré : le logement sera accessible à toutes et tous. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP, dont quelques députés se lèvent.)*

M. Aurélien Le Coq. Il explique bien !

Mme la présidente. La parole est à M. Iñaki Echaniz.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Le système du logement français marche sur deux jambes : les bailleurs privés et les bailleurs sociaux. Je sais, madame la rapporteure, que vous êtes

attachée à cet équilibre et estimez comme moi, et comme une partie de la gauche avec nous, qu'il faut agir sur ces deux catégories d'acteurs.

Il se trouve que le groupe auquel j'appartiens a participé – je l'ai fait personnellement –, lors de l'examen du PLF, à l'élaboration du statut du bailleur privé. Il porte désormais le nom de Jeanbrun, mais il serait préférable qu'il porte notre nom collectif car – sans vouloir vous faire offense, monsieur le ministre – ce sont surtout les parlementaires qui ont travaillé à son élaboration.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. C'est vrai.

M. Iñaki Echaniz. Nous avons soumis le recours à ce dispositif en vue de construire et de rénover des logements à des conditions, notamment la pratique de loyers sociaux, très sociaux ou intermédiaires, suivant un certain nombre de critères. Aujourd'hui, on vient de supprimer l'un des critères : le montant des travaux. Je le regrette : quand il s'agit de percevoir des prestations sociales, il faut satisfaire à tout un tas de critères, mais quand il est question de consacrer de l'argent public à l'investissement, on est moins regardant !

Je me réjouis en revanche de la prise en compte des maisons individuelles dans les territoires ruraux : il ne faut pas se concentrer toujours sur les mêmes territoires et il est important de relancer la réhabilitation dans la ruralité.

Le texte apporte donc une réponse partielle à un problème. C'est déjà ça ! Cette réponse est perfectible et je compte sur vous, madame la rapporteure, ainsi que sur l'ensemble du groupe LIOT, pour être à nos côtés lorsque nous discuterons du PLF et que nous nous efforcerons de supprimer la réduction de loyer de solidarité qui obère depuis de trop nombreuses années l'investissement des bailleurs sociaux. *(Mme la rapporteure acquiesce.)*

Je l'ai dit au début de nos débats : le logement est le parent pauvre de la politique macroniste de ces dernières années. Gabriel Attal lui-même, candidat macroniste, dit que vous vous êtes plantés sur toute la ligne ! Il vous reste un dernier budget pour essayer de rattraper la casse en matière de logement social et de permettre aux millions de Français qui l'attendent d'y avoir accès.

Monsieur le ministre, nous venons de faire un pas vers les propriétaires. Faites un pas vers les locataires en autorisant la prolongation de l'encadrement des loyers dans les territoires. En décembre dernier, nous avons voté un texte que j'ai eu l'honneur de défendre et qui améliore le dispositif, le pérennise et le rend accessible à l'ensemble des maires. Les élections municipales viennent de s'achever : les maires ont donc la légitimité démocratique de réaliser pour y avoir recours ou en sortir. Je vous appelle donc à soutenir l'inscription d'un texte, ou à l'inscrire vous-même, à l'ordre du jour du Sénat en vue d'améliorer le dispositif. Vous dites vous-même qu'en l'état, il n'est pas possible de le généraliser. Améliorons-le donc, ensuite de quoi on pourra le généraliser et conférer aux maires la liberté d'y recourir. Si j'étais vous, à quelques mois d'une élection présidentielle, je n'allumerais pas une bombe sociale : si l'encadrement s'arrête en novembre 2026, les loyers exploseront et les classes populaires et moyennes, dont il est peu probable qu'elles votent massivement pour vous, y seront encore moins portées !

M. Vincent Descoeur. C'est gentil de penser à lui et à sa famille politique !

M. Iñaki Echaniz. Donc liberté pour les maires, décentralisation, équilibre dans les rapports locatifs : on aide l'investissement privé, mais on encadre les loyers. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe SOC.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Charles de Courson.

M. Charles de Courson (LIOT). Notre groupe votera bien entendu pour cette proposition de loi que nous avons déposée.

L'article 1^{er} améliore un dispositif qui, comme notre collègue socialiste M. Echaniz l'a rappelé, était d'initiative parlementaire, avant d'être repris par M. le ministre.

En première lecture, le gouvernement y était hostile ; en deuxième lecture, il s'est rattrapé en clamant qu'il était d'accord avec nous. Cela montre bien qu'il n'y a que les imbéciles qui ne changent pas d'avis ! Je vous félicite d'ailleurs : vous avez si bien réussi à repeindre le dispositif à vos couleurs qu'il a été renommé dispositif Jeanbrun – c'est formidable ! Au départ, c'était pourtant un dispositif que nous avions conçu, Valérie Létard et moi, mais peu importe.

M. Iñaki Echaniz. Les collègues socialistes ont aussi participé !

M. Charles de Courson. Oui, il a été enrichi par des amendements négociés avec nos collègues socialistes ou de la minorité présidentielle. Nous avons trouvé un bon compromis.

L'article 1^{er} améliore ce dispositif, qui concerne le parc locatif privé, soit 26 % du total des logements, le parc social n'en représentant que 15 %. Ces chiffres montrent bien qu'on ne peut pas mener une politique du logement sans s'intéresser à la fois au parc locatif privé et au logement social. Certains collègues pensent que nous pourrions résoudre la crise du logement en touchant uniquement au logement social, mais ce n'est pas possible.

Le troisième volet n'était pas concerné par le dispositif puisqu'il s'agit de l'accession à la propriété, mais il faut avoir ces données en tête pour élaborer une politique du logement équilibrée : notre pays compte 57 % de propriétaires – 75 % de ceux qui partent à la retraite.

Les articles 2 et 3 sont des articles de bon sens qui contiennent des mesures d'amélioration.

Le sujet de l'encadrement des loyers n'a rien à voir avec ce texte. Mais puisque nos collègues l'ont quand même abordé, je vous incite tous à lire l'évaluation que l'Institut des politiques publiques vient de publier à ce sujet – c'est très intéressant, assez nuancé, et ça en décoiffera certains !

Je remercie en tout cas tous les collègues qui voteront pour la proposition de loi. Je pense qu'une très forte majorité se dégagera pour continuer à améliorer le dispositif et pour se doter d'une vraie politique du logement. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LIOT.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Olivier Fayssat.

M. Olivier Fayssat (UDR). Le groupe UDR votera pour ce texte, qui n'est pas pleinement satisfaisant mais qui fera un peu de bien ; nous n'avons pas les moyens de nous en priver.

Je regrette un peu les échanges que nous avons eus avec des gens qui consacrent toute leur énergie – et ils en ont, de l'énergie ! – à vouloir confisquer plutôt que de créer de la valeur. Comme vous ne prenez pas le risque d'investir, vous ne comprenez pas les investisseurs. Votre obsession, c'est la confiscation.

Mme Dieynaba Diop. Oh là là !

M. Olivier Fayssat. De notre côté, nous avons une certitude : la justice sociale ne passe pas par la confiscation, mais par la prospérité. Ce texte allant plutôt dans cette direction, nous voterons pour. *(Applaudissements sur les bancs des groupes UDR et RN.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Lionel Duparay.

M. Lionel Duparay (DR). Cela a été dit : le texte que les collègues du groupe LIOT ont voulu mettre à l'honneur aujourd'hui ne représente pas le Grand Soir, mais un jalon sur la route de ce fameux et tant attendu projet de loi consacré au logement.

Il est attendu par tous les territoires dans leur diversité, qu'ils soient métropolitains, ultramarins, urbains, ruraux, détendus ou tendus : autant d'attentes à entendre, d'adaptations à prévoir et à voter, de réponses à apporter. Le maître mot devra être l'efficacité financière des dispositifs. La lisibilité doit aussi être améliorée car il faut préparer l'avenir tout en consacrant une certaine stabilité. En effet, en matière de logement, on procède à des changements tous les ans, ce qui gêne la visibilité des investisseurs, les empêchant souvent de se projeter.

Le groupe Droite républicaine votera bien entendu pour ce texte. Certains voulaient le durcir au risque de tout bloquer ; d'autres en élargir le périmètre, au risque de partir dans tous les sens. Un équilibre a été trouvé.

Nous remercions notre collègue Valérie Létard d'avoir soutenu ce texte. Nous nous retrouverons dans un futur que j'espère très proche pour débattre du projet de loi tant attendu consacré au logement. *(Applaudissements sur les bancs du groupe DR. – Mme Danielle Brulebois applaudit également.)*

Mme la présidente. La parole est à Mme Cyrielle Chatelain.

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). Madame la rapporteure, je vous remercie d'avoir mis le logement à l'ordre du jour car c'est un sujet dont nous débattons trop peu alors qu'il s'agit d'une préoccupation majeure des Français.

Nous nous abstiendrons sur ce texte. Monsieur le ministre, vous avez rappelé qu'il évoluera au gré de la navette. Tout comme vous considérez qu'il faut retravailler l'amendement visant à faciliter l'installation de protections solaires, nous porterons une grande attention à l'évolution de l'article 1^{er}. Je constate que tous nos amendements visant à mieux encadrer le dispositif ont été rejetés ; pire, un certain nombre de dispositions du texte ont été supprimées. Si le texte reste tel quel à l'issue de la navette parlementaire, je ne vois pas comment mon groupe pourrait le soutenir. Pour l'heure, il revient à dépenser de l'argent public sans l'encadrement nécessaire.

Nous devons continuer à travailler sur la question du logement, notamment pour inciter les propriétaires à procéder à la rénovation thermique des bâtiments. Il faut surtout que cette rénovation thermique soit de qualité.

Par conséquent, nous nous abstenons en attendant de voir où la suite des débats nous mènera. Nous souhaitons que les dépenses d'argent public soient soumises à conditions. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe EcoS.)*

VOTE SUR L'ENSEMBLE

Mme la présidente. Je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	134
Nombre de suffrages exprimés	114
Majorité absolue	58
Pour l'adoption	85
contre	29

(La proposition de loi est adoptée.) (Applaudissements sur les bancs du groupe DR. – Mme Danielle Brulebois applaudit également.)

Suspension et reprise de la séance

Mme la présidente. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-neuf heures trente-cinq, est reprise à dix-neuf heures quarante.)

Mme la présidente. La séance est reprise.

3

PÉRENNISATION DU CONTRAT DE PROFESSIONNALISATION EXPÉRIMENTAL

Discussion, après engagement de la procédure accélérée, d'une proposition de loi adoptée par le Sénat

Mme la présidente. L'ordre du jour appelle la discussion de la proposition de loi portant pérennisation du contrat de professionnalisation expérimental (n^{os} 1674, 2812).

PRÉSENTATION

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre du travail et des solidarités.

M. Jean-Pierre Farandou, ministre du travail et des solidarités. Depuis son lancement en 2018, le contrat de professionnalisation a largement fait ses preuves. Ont pu en bénéficier de nombreux jeunes, des demandeurs d'emploi, des allocataires du RSA, de l'allocation de solidarité spécifique (ASS) ou de l'allocation aux adultes handicapés (AAH). Au total, 36 000 contrats ont été signés dans 8 400 entreprises, sur l'ensemble du territoire.

Je tiens donc en premier lieu à remercier les parlementaires qui ont proposé de pérenniser ce dispositif, en particulier la sénatrice Nadège Havet, qui a soutenu cette proposition de loi en juillet dernier, et le député Stéphane Viry, qui fait de même aujourd'hui.

Ce texte nous permettra d'insister sur la question essentielle de l'insertion professionnelle et des besoins de recrutement dans notre pays.

Le contrat de professionnalisation expérimental est une déclinaison du contrat de professionnalisation de droit commun, créé par la loi du 4 mai 2004, qui permettait d'acquérir une qualification professionnelle par la formation continue.

Le contrat dont il sera question aujourd'hui, plus souple, s'adresse en priorité aux personnes les plus éloignées du marché du travail. Son objectif premier est de permettre au salarié d'acquérir des compétences spécifiques, définies en concertation avec l'employeur et l'organisme de formation. Il ne s'agit plus seulement d'obtenir une certification professionnelle globale, mais de valider un ou plusieurs blocs de compétences identifiées.

L'expérimentation a débuté en 2018; nous avons aujourd'hui suffisamment de recul pour affirmer qu'elle s'est avérée concluante. Un rapport d'évaluation a été transmis au Parlement le 2 juillet 2025. Celui-ci montre que celles et ceux qui ont bénéficié d'un contrat de professionnalisation expérimental trouvent plus facilement un travail en fin de parcours – 80 % des bénéficiaires trouvent un emploi dans les six mois suivant la fin du contrat, 55 % en CDI. C'est exactement le type de bonnes nouvelles dont nous avons besoin aujourd'hui!

La proposition de loi que vous allez examiner vise à pérenniser le contrat de professionnalisation expérimental en l'inscrivant dans le code du travail. Il s'agit de renforcer le droit commun et d'offrir un nouvel outil de formation et de recrutement, ce dispositif s'adressant aux salariés comme aux employeurs.

Compte tenu des résultats analysés et mis en valeur par les opérateurs de compétences, les Opcos, mais aussi des enjeux que constituent l'insertion professionnelle de la jeunesse, le retour à l'emploi et la nécessité de soutenir les secteurs qui recrutent, le gouvernement soutient cette démarche.

En outre, cette réforme s'inscrit pleinement dans le cadre du plan d'accélération pour l'emploi des jeunes Emploi futur, que nous avons lancé il y a un mois avec mes collègues le ministre de l'éducation nationale, Édouard Geffray, et la ministre déléguée chargée de l'enseignement et de la formation professionnels et de l'apprentissage, Sabrina Roubache.

Le contrat de professionnalisation expérimental correspond aux trois objectifs prioritaires de cette stratégie, à savoir renforcer l'information sur l'offre de formation, rapprocher les jeunes de l'entreprise et lutter contre le décrochage scolaire ou étudiant.

Autre point important: le contrat de professionnalisation expérimental a été mis en œuvre sur l'ensemble du territoire, notamment dans les territoires ultramarins, preuve qu'il répond à un besoin identifié au plus près du terrain. Il est particulièrement utilisé dans les Hauts-de-France, en Île-de-France, en Auvergne-Rhône-Alpes et dans les Pays de la Loire. Il répond également aux besoins des secteurs qui recrutent et, à ce titre, ce contrat doit faire partie des outils mobilisables pour continuer d'accompagner les secteurs en tension – l'industrie, l'agriculture, l'agroalimentaire, le bâtiment, le commerce ou encore le secteur des transports. Il permet à celles et ceux qui en bénéficient de se former à des compétences utiles et recherchées sur le marché du travail, y compris dans les secteurs pointus. De nombreux métiers sont possibles: agent d'exploitation de transport, assistant régulation, opérateur de ligne dans l'industrie agroalimentaire, opérateur de production spécialisé, intervenant à domicile polyvalent, assistant technique événementiel, aide-poseur ou encore opérateur chantier spécialisé.

En proposant d'intégrer le contrat de professionnalisation expérimental dans le droit commun, la proposition de loi renforce la possibilité de mobiliser ce dispositif en vue d'acquérir des blocs de compétences issus de certifications enregistrées au Répertoire national des certifications professionnelles, le RNCP. Cette évolution répond aux besoins des employeurs de former les salariés plus facilement et sur un temps plus court tout en sécurisant les bénéficiaires en leur donnant des compétences professionnelles reconnues. Les blocs de compétences acquis sont en effet bien rattachés à des certifications reconnues et régulées par France Compétences; elles sont valorisables dans la durée et dans différents environnements professionnels; elles trouveront toute leur place dans le nouveau passeport de compétences que mon ministère va prochainement lancer avec la Caisse des dépôts.

Vous l'avez compris: le gouvernement est favorable à cette proposition de loi dont l'objectif final est de mieux connecter l'offre et la demande sur le marché du travail et de développer les compétences utiles pour nos entreprises. Former les jeunes, renforcer leur insertion professionnelle, soutenir les secteurs qui recrutent et contribuer au dynamisme économique des territoires font bien partie des priorités du gouvernement. Et je sais qu'elles sont largement soutenues sur ces bancs. Je vous invite ainsi, en cohérence, à voter en faveur de cette proposition de loi, dans la même rédaction que celle adoptée au Sénat, comme votre commission des affaires sociales a su le faire la semaine dernière. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LIOT.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Viry, rapporteur de la commission des affaires sociales.

M. Stéphane Viry, rapporteur de la commission des affaires sociales. La proposition de loi que je défends aujourd'hui, et que je présente à votre assemblée aux côtés de collègue Jean-Pierre Bataille, vise à pérenniser le contrat de professionnalisation expérimental. En effet, depuis 2018, cet outil a permis à des centaines de milliers de personnes de retrouver un emploi. Qu'il s'agisse de jeunes sans formation, d'adultes en réorientation ou de travailleurs en situation de précarité, tous ont retrouvé par ce moyen un chemin vers le travail. Les chiffres le prouvent et je n'en citerai que trois: 73 % des bénéficiaires sont en emploi six mois après – dont plus de la moitié en CDI –, 67 % se déclarent favorables à cette solution qui a amélioré leur quotidien et, M. le ministre l'a rappelé, 35 000 contrats ont été conclus depuis 2018. Que ce soit les employeurs, les opérateurs de compétences ou encore les partenaires sociaux, tous ont salué l'efficacité dont fait preuve le dispositif grâce à sa flexibilité, parce que le contrat de professionnalisation expérimental permet d'aller au plus près des besoins. C'est un outil qui fonctionne.

Mais cette solution d'insertion risque de disparaître, faute de véhicule législatif. Ce serait une absurdité et nous avons ce soir l'occasion d'agir. Le texte a été adopté conforme par le Sénat, il est sorti conforme de notre commission des affaires sociales, la procédure accélérée est engagée et aucun obstacle n'existe donc. Saisissons ensemble l'occasion de répondre à une urgence pour l'emploi avec l'efficacité que nos concitoyens attendent.

Je conclurai en rappelant que nous avons, face à nous, 2 600 000 chômeurs, dont des centaines de milliers qui pourraient trouver, dès demain, un travail grâce à la solution du contrat de professionnalisation expérimental dorénavant pérennisé. Mes chers collègues, par ces quelques mots, je vous demande de voter conforme ce texte ce soir. Donnons-nous les moyens de donner du travail à celles et ceux qui en recherchent. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LIOT.)*

DISCUSSION GÉNÉRALE

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Pierre Bataille.

M. Jean-Pierre Bataille. Le quatrième texte de la niche parlementaire LIOT est celui visant à pérenniser le contrat de professionnalisation expérimental. Derrière cet intitulé un peu technique, on parle en réalité de dizaines de milliers de personnes qui ont pu accéder à l'emploi grâce à un dispositif souple et adapté aussi bien aux besoins des entreprises qu'à ceux des travailleurs.

Créé en 2018 dans le cadre de la loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel, ce contrat expérimental permet de sortir d'une logique uniquement centrée sur la certification complète, pour aller vers une logique d'acquisition de compétences ciblées sur lesquelles le salarié, l'employeur et l'opérateur de compétences se sont mis d'accord. Après cinq années d'expérimentation, le bilan est sans ambiguïté, M. le ministre et notre rapporteur l'ont souligné : plus de 35 000 contrats conclus entre 2018 et 2023, plus de 8 000 entreprises concernées partout sur le territoire, et dans de nombreux cas, les parcours débouchent sur l'emploi durable, les taux d'insertion étant particulièrement élevés, souvent supérieurs à 50 % en emploi stable six mois après la fin du contrat. Le dispositif a également démontré son utilité dans les territoires en tension, vous l'avez dit, monsieur le ministre : dans les Hauts-de-France par exemple, mon territoire, il est largement mobilisé, notamment par les groupements d'employeurs pour l'insertion et la qualification, afin de répondre aux difficultés de recrutement dans l'industrie, le BTP et les services.

Le contrat de professionnalisation expérimental présente trois atouts majeurs.

C'est d'abord un outil d'insertion efficace pour les publics éloignés de l'emploi : jeunes sans qualification, demandeurs d'emploi de longue durée, personne en reconversion ; il permet de leur remettre le pied à l'étrier sans exiger d'emblée un parcours certifiant complet.

C'est aussi un outil d'adaptation fine aux besoins des entreprises, sachant que pour certains métiers, il n'existe pas de formation spécifique – je pense aux opérateurs de dorure en imprimerie, à certains conducteurs routiers ou encore aux personnes qui recyclent les batteries. Il a également été beaucoup utilisé pour les métiers du verre et pour celui de bancheur dans le bâtiment. Le dispositif permet alors de construire, pour toutes ces personnes, des parcours sur mesure directement en lien avec les compétences attendues pour le poste.

Enfin, il est un outil de souplesse pédagogique qui permet l'insertion professionnelle et une montée en compétence progressive, au plus près des réalités de terrain.

Je me dois de rappeler un point essentiel : le texte a été adopté à l'unanimité au Sénat en 2025, puis en commission des affaires sociales de notre assemblée sans modification mercredi dernier. Au fond, ce texte porte une idée simple, à l'image de celles de notre groupe LIOT, profondément attaché à associer l'emploi et la formation pour réinsérer durablement. Ne laissons pas disparaître un dispositif qui fonctionne, plébiscité par les acteurs de terrain et qui répond concrètement aux besoins de notre économie. Le bon sens commande de le pérenniser. L'efficacité impose de l'adopter conforme. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LIOT. – M. le rapporteur, applaudit également.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Nicolas Sansu.

M. Nicolas Sansu. La pérennisation du contrat de professionnalisation expérimental proposée ici ne pourrait exister sans la loi du 5 septembre 2018 pour la liberté de choisir son avenir professionnel, par laquelle il a vu le jour. L'enjeu était, dit-on, de permettre un usage plus flexible du contrat de professionnalisation en prévoyant qu'il ne serve plus uniquement à obtenir une certification complète. Cette expérimentation, pensée sur mesure pour combler les besoins de l'employeur, prévoit que le salarié ne se forme qu'aux seules compétences identifiées comme utiles sur un certain poste de travail, c'est-à-dire qu'il ne valide qu'un ou plusieurs blocs de compétences au lieu de valider une certification dans son intégralité. Cette expérimentation, dont il s'agit aujourd'hui de décider si elle doit être ou non inscrite définitivement dans le droit commun, a donc créé une dérogation au principe de qualification. Ce n'est pas une décision anodine que de la pérenniser.

Quelle que soit l'expérimentation mise en œuvre, la loi prévoit d'ailleurs que les parlementaires disposent d'une évaluation complète avant la fin de ladite expérimentation afin de décider de l'opportunité ou non de la pérenniser. En l'occurrence, l'évaluation du contrat de professionnalisation expérimental, transmise très tardivement, est assez lacunaire. L'évaluation montre qu'un peu plus de la moitié des contrats de professionnalisation, selon les secteurs, ont abouti à un CDI. Mais après huit années d'expérimentation et eu égard aux enjeux pour les travailleurs, nous aurions souhaité que ce rapport d'évaluation soit beaucoup plus précis sur le profil des publics concernés et sur leur évolution salariale, notamment à l'issue du contrat de professionnalisation. Il aurait été bon également que cette évaluation avance des pistes d'amélioration pour ce qui est des disparités territoriales recensées – je pense notamment à nos territoires d'outre-mer. Nous ne disposons pas davantage d'une évaluation du coût de ces contrats pour les finances publiques.

L'absence d'évaluation précise est d'autant plus problématique que ce dispositif introduit dans la loi une dérogation au principe de la qualification au profit de l'acquisition de blocs de compétences, c'est-à-dire de bouts de compétences qui, à la fin, n'ont pas forcément une grande cohérence pour le travailleur. À vouloir rendre encore plus flexible ce contrat expérimental, on voit bien que l'objectif visé est toujours d'avoir une main-d'œuvre plus malléable et disponible plus rapidement, plutôt que d'envisager un parcours du travail à long terme pour le travailleur par la sécurité de l'emploi et de la formation.

On l'a d'ailleurs vu lors de l'examen de ce texte au Sénat : le rapport ne fait état que de la satisfaction des organisations patronales et du plébiscite des employeurs mais du côté du salarié, il est tout à fait légitime de s'interroger sur son insertion professionnelle réelle et durable, et sur ses possibilités de mobilité à l'issue d'un tel contrat. En effet, ce salarié aura été formé de manière restrictive sur un certain outil de travail, ce qui l'en rend totalement tributaire. Cela n'est pas sans conséquences, ne serait-ce que pour valoriser ses compétences au regard, par exemple, d'une grille salariale. Il y va également du sens que l'on donne au travail : l'enjeu de l'insertion professionnelle ne peut pas être seulement de proposer à une personne un emploi sous-qualifié et sous-rémunéré, et de la cantonner à un outil de production propre à son employeur. Cet enjeu doit être bien différent en allant bien au-delà : il s'agit de favoriser l'acquisition d'une qualification valorisable sur l'ensemble du marché du travail pour permettre une évolution professionnelle.

M. Louis Boyard. Excellent objectif !

M. Nicolas Sansu. Pour paraphraser le type de la loi de 2018 qui a donné naissance à cette expérimentation, l'enjeu soulevé par ce texte est la capacité de chacun à choisir sa vie professionnelle. Or, en l'occurrence, au vu des données dont nous disposons, nous avons de réelles craintes que ce ne soit pas le cas et que cette liberté de choisir son avenir professionnel soit quelque peu amputée – c'est un euphémisme – au profit de la priorité accordée aux besoins des employeurs à un instant T. Personne ne peut croire à l'équilibre de la relation entre employeur et employé en contrat de professionnalisation, et les effets d'aubaine existent – sans faire l'objet d'aucune évaluation digne de ce nom.

Enfin, il ne faut pas éluder la question centrale des salaires et des rémunérations, aujourd'hui absente dans cette proposition de loi.

Pour toutes raisons, nous défendrons une proposition alternative, suivant précisément l'une des préconisations de l'évaluation : reconduire peut-être l'expérimentation sur trois ans, disposer d'une évaluation plus fine et, le moment venu, décider ou non de son inscription dans le droit commun. Aujourd'hui, le groupe GDR ne peut pas l'accepter. (*M. Hadrien Clouet applaudit.*)

M. Louis Boyard. C'est vrai !

Mme la présidente. La parole est à M. Gaëtan Dussausaye.

M. Gaëtan Dussausaye. Petit rappel d'abord : 190 milliards d'euros, c'est la somme que l'on consacre chaque année à la politique dite en faveur de l'emploi et du marché du travail. Si on y retrouve 50 % des sommes attribuées aux incitations à l'embauche, puis au soutien aux rémunérations, c'est bien pour le coup 30 milliards d'euros qui sont investis dans les aides à la formation, dont font partie également les contrats de professionnalisation et donc les contrats de professionnalisation expérimentaux.

Si les missions desdits contrats sont évidemment essentielles et importantes, il n'en demeure pas moins que les sommes qui y sont affectées sont significatives. C'est tout à fait normal étant donné la nécessité à pouvoir agir pour l'insertion sur le marché du travail, pour la garantie d'accéder à un emploi pérenne, serein, pourvu de sens et rémunérateur, mais de tels montants nous obligent, nous, législateur, à les scruter attentivement parce que chaque euro qui y est investi n'est pas un euro tombé du ciel, pas même des mains du gouvernement ou de l'État : ce sont les cotisations des Français et les contributions des entreprises qui financent ces contrats, ce qui doit nous appeler à la plus grande vigilance.

M. Hadrien Clouet. Vous êtes plus dépensiers ailleurs !

M. Gaëtan Dussausaye. Le contrat de professionnalisation dit expérimental fait partie de ces dispositifs qui, pour une fois, fonctionnent. L'expérimentation, telle qu'on l'a vue durant ces cinq dernières années, a montré qu'il permettait une meilleure adéquation aux besoins de l'économie réelle ainsi qu'une meilleure insertion pour des emplois pérennes sur le marché du travail. On sait que ceux qui ont recours à ce contrat se retrouvent ensuite en contrat à durée indéter-

minée pour 60 % d'entre eux quand c'est tout l'inverse pour les contrats de professionnalisation de droit commun, à savoir 83 % en CDD.

Le groupe Rassemblement national se prononcera en faveur de la pérennisation du contrat de professionnalisation expérimental.

Nous souhaitons cependant que l'examen de ce texte soit l'occasion de remédier aux failles du dispositif. En effet, lors des évaluations et des différentes auditions, des carences et des manquements ont été relevés : certains Opco n'en font pas une promotion suffisante ; d'autres, tels que les Opco sur le commerce ou sur la santé, ont même fait le choix de ne pas y avoir du tout recours.

En outre, toutes les entreprises ne sont pas sur un pied d'égalité quand il s'agit d'instaurer un parcours de formation pour les employés qui y auraient recours.

La pérennisation de ce type de contrat est toutefois une première étape vers son amélioration.

Le groupe Rassemblement national soutiendra un vote conforme de la proposition de loi.

Mme la présidente. La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

4

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

Mme la présidente. Prochaine séance, ce soir, à vingt et une heures trente :

Suite de la discussion de la proposition de loi portant pérennisation du contrat de professionnalisation expérimental ;

Discussion de la proposition de loi visant à garantir un revenu mensuel à tout nouveau retraité dès l'entrée en jouissance de la pension de retraite ;

Discussion de la proposition de loi visant à encourager les partenariats entre les collectivités territoriales et les personnes morales de droit privé en matière d'acquisition, de réalisation ou de rénovation d'équipements sportifs ;

Discussion de la proposition de loi visant à faciliter l'accès au logement des familles par la création d'un prêt à taux zéro ;

Discussion de la proposition de loi visant à favoriser la création et la reprise d'entreprises sous forme de sociétés coopératives et participatives et de sociétés coopératives d'intérêt collectif.

La séance est levée.

(*La séance est levée à vingt heures.*)

Le directeur des comptes rendus

Serge Ezdra