



N° 2674

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 14 avril 2026.

## PROPOSITION DE LOI

*pour la mobilisation de l'habitat existant en réponse à la crise du logement,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

Mme Valérie LÉTARD, M. Joël BRUNEAU, M. Charles DE COURSON, M. Stéphane LENORMAND, M. Max MATHIASIN, M. Laurent MAZAURY, M. Christophe NAEGELEN, Mme Constance DE PÉLICHY, M. David TAUPIAC, M. Stéphane VIRY, M. Jean-Pierre BATAILLE, M. Michel CASTELLANI, M. Olivier SERVA, Mme Nicole SANQUER, M. Philippe BONNECARRÈRE, M. Ian BOUCARD, Mme Françoise BUFFET, M. Lionel CAUSSE, M. Mickaël COSSON, M. Romain DAUBIÉ, M. Jean-Marie FIÉVET, M. François JOLIVET, Mme Brigitte LISO, M. Nicolas RAY, M. Thibault BAZIN, Mme Danielle BRULEBOIS, M. Fabrice BARUSSEAU, M. Benoît BLANCHARD, M. Jean BODART, M. Paul MOLAC, Mme Audrey ABADIE-AMIEL, M. Jean-Luc WARSMANN, Mme Estelle YOUSOUFFA, Mme Louise MOREL, M. Thierry BENOIT, Mme Marie-Agnès POUSSIER-WINSBACK, M. Stéphane BUCHOU,

M. Vincent LEDOUX, M. Thomas LAM, M. Harold HUWART, Mme Violette SPILLEBOUT,

députées et députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La France traverse une crise du logement dont les effets se font sentir dans le quotidien de millions de nos concitoyens. Les difficultés d'accès à la propriété, la contraction du parc locatif, la dégradation de nombreuses copropriétés et le manque de logements abordables nourrissent des frustrations légitimes et appellent une réponse à la hauteur des enjeux.

Cette réponse, je l'ai engagée au ministère du logement. Dans le cadre de la loi de finances pour 2025, mon objectif principal était de relancer l'accès à la propriété afin de fluidifier le parcours résidentiel et redonner confiance aux professionnels du secteur. C'était le sens de l'extension du prêt à taux zéro pour tous les logements neufs, pour soutenir la construction partout en France, et de la baisse de réduction de loyer de solidarité, pour soutenir les investissements des bailleurs sociaux. C'était aussi le sens des travaux sur l'investissement locatif, confiés au sénateur Daubresse et au député Cosson, qui ont conduit à l'adoption d'une première version d'un statut du bailleur privé dans le projet de loi de finances, auquel le groupe LIOT a activement contribué.

La présente proposition de loi poursuit ce travail en mettant l'accent sur l'habitat existant. La relance de la construction neuve reste indispensable, tant pour l'activité économique que pour la réponse aux besoins sociaux, et les impacts de la crise géopolitique en cours invitent à la plus grande vigilance, dont les discussions budgétaires devront tenir compte. Toutefois, mobiliser le parc existant – en remettant sur le marché des logements vacants ou dégradés, en soutenant les copropriétés fragiles, en facilitant la rénovation par les artisans – est tout aussi décisif pour répondre à l'ampleur de la crise.

La présente proposition de loi ne prétend pas apporter une réponse miracle à la crise du logement, mais elle contribue à construire, pierre après pierre, une politique du logement cohérente, mobilisant à la fois le parc privé et le parc social, autant les investisseurs particuliers que les artisans et les copropriétaires.

**L'article 1<sup>er</sup>** vise à corriger deux limites au statut du bailleur privé créé par la loi de finances pour 2026, qui permet aux investisseurs particuliers de bénéficier d'un régime d'amortissement fiscal en contrepartie d'un engagement de location longue durée à loyer abordable. Dans sa version actuelle, ce dispositif exclut les maisons individuelles,

pourtant essentielles dans les territoires ruraux et périurbains, et impose un seuil de travaux de 30 % du prix d'acquisition dans l'ancien, trop élevé pour permettre la remise sur le marché de logements dégradés ou énergivores. Le présent article réintègre les logements individuels dans le champ du dispositif et abaisse ce seuil à 20 %, ce qui permettra, selon les modélisations disponibles, de remettre sur le marché locatif plusieurs dizaines de milliers de logements anciens supplémentaires.

**L'article 2** propose une solution pour lever un frein juridique majeur au regroupement des artisans du bâtiment. La filière est composée à 97 % de petites et moyennes entreprises, qui peinent à se constituer en groupements momentanés d'entreprises en raison de la responsabilité solidaire que le droit commun leur impose. À titre expérimental et pour deux ans, cet article permettra aux cotraitants intervenant sur des marchés privés de moins de 100 000 euros hors taxes de conclure des contrats sans solidarité juridique entre eux, sous réserve que cette absence de solidarité soit expressément mentionnée au contrat et que le maître d'ouvrage ne s'y oppose pas. La logique d'expérimentation garantira la possibilité de revenir rapidement sur le sujet si l'ouverture faite s'avérait insuffisante et s'il fallait aller plus loin pour simplifier les chantiers de rénovation énergétique.

**L'article 3** vise à simplifier les prêts collectifs à adhésion simplifiée créés par la loi du 9 avril 2024 relative à l'habitat dégradé. En effet, aucune banque n'a pour le moment mis en œuvre ces prêts, considérant que la formulation juridique issue des débats était trop restrictive s'agissant du mécanisme de garantie des prêts. Le présent article pose donc les bases d'un élargissement technique des mécanismes de garantie admissibles, en permettant le recours à des mécanismes de sûreté équivalents et à des mécanismes d'assurance, de sorte à permettre aux établissements bancaires de s'engager résolument dans cette offre de prêt, indispensable pour conduire le chantier de la rénovation énergétique dans les copropriétés, dont le marché représente jusqu'à 7 milliards d'euros par an sur les prochaines années.

**L'article 4** consiste en un « gage » pour compenser les conséquences financières de l'article 1<sup>er</sup> de la présente proposition de loi pour l'État et pour la Sécurité sociale.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

## PROPOSITION DE LOI

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

- ① La première phrase du premier alinéa du *j* du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifiée :
- ② 1<sup>o</sup> Les mots : « dans un bâtiment d'habitation collectif, au sens du 6<sup>o</sup> de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés ;
- ③ 2<sup>o</sup> Les mots : « 30 % du prix d'acquisition, qui satisfont les critères d'une réhabilitation lourde, au sens du deuxième alinéa du b du 7<sup>o</sup> du II de l'article 150 U, » sont remplacés par les mots : « 20 % du prix d'acquisition ».

### Article 2

- ① À titre expérimental, pour une durée de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, les contrats privés portant sur des travaux et prestations de service réalisés en cotraitance, dont le montant n'excède pas 100 000 euros hors taxes, comportent la mention de l'absence de solidarité juridique des cotraitants envers le maître d'ouvrage sauf si ce dernier s'y oppose. En l'absence de solidarité juridique, les contrats précisent les responsabilités de chaque entreprise dans l'exécution des travaux et les conséquences que cette absence emporte sur les garanties des ouvrages prévues aux articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-6 du code civil.
- ② Le Gouvernement remet au Parlement un rapport dressant le bilan de l'expérimentation trois mois avant son terme. Le rapport précise ses effets éventuels sur l'augmentation du recours aux groupements momentanés d'entreprises pour réaliser des travaux et ses conséquences pour le client.

### Article 3

- ① L'article 26-12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :
- ② 1<sup>o</sup> Au premier alinéa, après le mot : « solidaire », sont insérés les mots : « ou par un mécanisme de sûreté estimé équivalent par le prêteur » ;

- ③ 2° Au deuxième alinéa, après le mot : « solidaire », sont insérés les mots : « ou le mécanisme de sûreté mentionné au premier alinéa du présent article » ;
- ④ 2° À la seconde phrase du dernier alinéa, les mots : « la caution, celle-ci est subrogée » sont remplacés par les mots : « la caution ou du mécanisme de sûreté, ceux-ci sont subrogés ».

#### **Article 4**

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