

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-3221

présenté par
M. Jolivet

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 10, insérer l'article suivant:**

I. – L' article 279-0 bis A du code général des impôts, est compété par un III. ainsi rédigé :

« III – Peuvent également relever du taux réduit de 10 % les livraisons, aux destinataires visés au 2° du I du présent article, de logements compris dans une résidence hôtelière à vocation d'emploi au sens de l'article L. 631-11-1 du code de la construction et de l'habitation, aux conditions suivantes :

« 1° Les logements sont destinés à des personnes physiques justifiant d'un lien entre séjour et emploi, dans les conditions de l'article 25-12 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et dont, pour au moins 70 % des occupants :

« a) les ressources, appréciées à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas les plafonds mentionnés au premier alinéa du III de l'article 199 novovicies ;

« b) le prix à la nuitée n'excède pas les plafonds mentionnés au même III.

« Les logements peuvent être loués à des personnes morales de droit public ou privé en vue d'une sous-location, dans le respect des conditions susmentionnées, à leurs agents ou salariés.

« 2° À défaut d'être situés sur le territoire de communes classées par arrêté visées au 3° du I du présent article, les logements sont situés dans des zones se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre d'emploi et l'offre de logements entraînant des difficultés pour l'activité économique du secteur et font l'objet, à cet égard, d'un agrément préalable du représentant de l'État dans le département du lieu d'implantation de la résidence. Dans ce cadre, le représentant de l'État dans le département peut adapter les conditions de ressources et de prix susmentionnées au 1° du présent III afin de prendre en compte les particularités des marchés locatifs locaux, dans des conditions définies par décret.

La condition de mixité prévue au 4° du I du présent article n'est pas applicable aux logements compris dans une résidence hôtelière à vocation d'emploi. »

II. – Après l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-11-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-11-1.* – La résidence hôtelière à vocation d'emploi est un établissement commercial d'hébergement non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 752-1 du code de commerce destinée à des travailleurs justifiant d'un lien entre séjour et emploi, dans les conditions de l'article 25-12 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements meublés, offerts en location, avec ou sans services, pour une occupation à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

« Les logements relevant de la résidence hôtelière à vocation d'emploi sont destinés à des personnes physiques justifiant d'un lien entre séjour et emploi, dans les conditions mentionnées au premier alinéa, et dont, pour au moins 70 % des occupants :

« *a)* les ressources, appréciées à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas les plafonds mentionnés au premier alinéa du III de l'article 199 novovicies

« *b)* le prix à la nuitée n'excède pas les plafonds mentionnés au même III.

« Lorsque la résidence hôtelière à vocation d'emploi est située dans une zone se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre d'emploi et l'offre de logements entraînant des difficultés pour l'activité économique du secteur, le représentant de l'État dans le département peut, dans le cadre de l'agrément préalable qu'il délivre en application de l'article 279-0 bis A du code général des impôts, adapter les plafonds de ressources et de prix susmentionnés afin de prendre en compte les particularités des marchés locatifs locaux, dans des conditions définies par décret.

« Les logements meublés relevant de la résidence hôtelière à vocation d'emploi peuvent être loués à des personnes morales de droit public ou privé en vue d'une sous-location, dans le respect des conditions susmentionnées, à leurs agents ou salariés.

« Les immeubles entièrement consacrés au logement des travailleurs visés au premier alinéa du présent article à la date de publication de la loi peuvent, après agrément du représentant de l'État dans le département dans lequel la résidence est implantée, être qualifiés en résidence hôtelière à vocation d'emploi et bénéficier de plein droit du présent article et des dispositions s'y rapportant.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. »

II. – 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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les salariés en mobilité ou concernés par des contrats de travail de courte, de moyenne ou de longue durée (stage, CDD, intérim, formation en alternance, mutation professionnelle, travailleurs saisonniers...) rencontrent des difficultés croissantes d'accès au logement. Ce phénomène est amplifié sur les zones touristiques par l'attrition des résidences principales, au profit de résidences secondaires, et par le développement de la location meublée touristique, au détriment de la location classique de moyenne et longue durée. Or, pour certains secteurs d'activités, l'acceptation d'un emploi est conditionnée à l'accès à un logement.

Face à ce constat, l'ambition est de développer une offre d'hébergement temporaire de qualité, à des conditions économiques avantageuses, située en zone tendue ou dans des bassins économiques dynamiques attestés par le représentant de l'Etat dans le département dans le cadre de l'agrément préalable nécessaire au bénéfice de la TVA à taux réduit. Cette offre vise à répondre à une problématique d'emploi existante ou à venir en réservant des logements à tout travailleur dont la demande de séjour est en lien avec l'emploi.

A cet effet, il est proposé de créer une nouvelle gamme de résidences dans le segment du logement intermédiaire dénommée résidence hôtelière à vocation d'emploi (RHVE), s'inscrivant dans la continuité des résidences hôtelières à vocation sociale.

La RHVE serait composée de logements meublés, offerts en location, avec ou sans services, pour une occupation à la semaine ou au mois à une clientèle qui doit justifier d'un lien entre son séjour et l'emploi dans les conditions du recours au bail mobilité et, pour 70% des occupants, de conditions de ressources qui sont, au plus, celles du logement intermédiaire. L'intérêt d'une telle souplesse pour la résidence hôtelière à vocation d'emploi réside, d'une part, dans la possibilité de répondre aux besoins de cadres ou de salariés étrangers et, d'autre part, de trouver un équilibre économique au global, en se saisissant de la souplesse tarifaire offerte, notamment pour les courts séjours (d'une à 4 semaines).

La durée minimum du séjour étant d'une semaine, la RHVE ne serait pas en concurrence avec l'offre hôtelière classique. Le bail mobilité qui serait privilégié est particulièrement adapté à la RHVE car il s'adresse à un public salarié dont le motif du séjour est en lien avec l'emploi.

Lorsque la résidence hôtelière à vocation d'emploi est située dans un bassin d'emploi dynamique ne relevant pas d'une zone tendue, le représentant de l'Etat dans le département peut, dans le cadre de l'agrément préalable qu'il délivre en application de l'article 279-0 bis A du code général des impôts, adapter les plafonds de ressources et de prix s'imposant pour 70% des occupants afin de prendre en compte les particularités des marchés locatifs locaux.

La RHVE offre par ailleurs la possibilité aux employeurs de prendre en location les logements dans la perspective de leur sous-location à leurs salariés ou agents. Ce faisant, la RHVE permet aux employeurs de proposer des packages emploi-logement, indispensables pour trouver des travailleurs dans certains secteurs d'activités.