

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-CF196

présenté par

M. Causse, M. Mazaury, Mme Riotton, M. Fait, Mme Spillebout et M. Buchou

ARTICLE ADDITIONNEL

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

I – L'article L. 631-13 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les logements intermédiaires dont la livraison relève de l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts peuvent appartenir à une résidence-services, dès lors qu'ils sont destinés à être occupés, meublés ou non, à titre de résidence principale, par des personnes physiques et dont la part de la quittance relative au loyer et aux services non individualisables n'excède pas des plafonds dont les modalités de fixations sont définis par décret. »

II. – Le I de l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Compléter le *a* du 1° par les mots : « ou, s'agissant de logements loués nus ou meublés au sein de résidences services mentionnées à l'article L. 631-13 du code la construction et de l'habitation et exonérées de taxe sur la valeur ajoutée, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation des logements et de leur type » ;

2° Le 4° est complété par les mots : « à l'exception des logements loués nus ou meublés au sein de résidences-services mentionnées au 1° ; ».

III. – 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

Le présent amendement a pour objet d'étendre le régime du logement locatif intermédiaire (LLI) aux logements appartenant à une résidence services gérées.

L'évolution des besoins en matière d'habitat est caractérisée depuis plusieurs années par l'émergence de besoins en logements meublés avec services destinés à loger des ménages en mobilité géographique, des étudiants, des stagiaires, des apprentis, des personnes âgées autonomes, des ménages en décohabitation) choisie ou forcée. Face à ces besoins, on assiste au développement rapide de programmes de résidences services privées.

Selon CBRE Research et le GIE Immostat, le secteur du logement géré a représenté près de 25 % des volumes résidentiels en 2022/T1 2023, comprenant 10 % d'immobilier dédié au sénior, 8 % au co-living et 6 % au logement étudiant. Or, le parc libre ne répond qu'à une partie de cette demande car ses tarifs le réservent à la frange de clientèle la plus solvable (environ 10 % à 20 % des personnes). De l'autre côté, le parc social en résidences gérées vise en priorité à satisfaire la demande des plus modestes à l'image des résidences sociales.

Il est donc pertinent de promouvoir le développement d'une offre de résidences permettant d'accéder à des logements meublés ou nus avec des services, avec un loyer abordable en constituant un segment intermédiaire, équivalent à celui du logement locatif intermédiaire pour la location nue.