

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° I-2144

présenté par

M. Causse, M. Gouffier Valente, M. Mendes, M. Travert, Mme Delpech, Mme Spillebout, Mme Riotton, M. Viry, Mme Le Meur, Mme Thillaye, M. Buchou, M. Sorre, M. Berrios, M. Cosson, M. Mazaury, M. Taupiac, Mme Le Feur et Mme Marsaud

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 25, 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 définies par décret. »

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

1° À la fin du *a* du 1° , sont ajoutés 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° À la fin du 4°, sont ajoutés 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

La crise du logement que traverse notre pays atteint aujourd'hui un niveau sans précédent. Ralentissement historique de la construction neuve, flambée des prix, accès de plus en plus restreint à la propriété comme à la location, hausse continue du nombre de personnes sans domicile : les indicateurs ne sont pas positifs. Cette situation fragilise la cohésion sociale, creuse les inégalités territoriales et pèse sur le pouvoir d'achat des ménages.

Face à cette urgence, notre politique du logement doit faire l'objet d'une relance forte, cohérente et durable. Elle doit permettre à la fois de stimuler l'offre – en particulier dans les zones tendues – et de garantir un accès équitable et digne au logement pour toutes et tous. Il est essentiel de redonner confiance aux acteurs du secteur, de faciliter l'investissement, de lever les freins à la construction et d'accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel, notamment les plus modestes et les jeunes générations.

Cette ambition doit également s'inscrire pleinement dans les objectifs de transition écologique. Répondre à la crise du logement ne peut donc se faire qu'en accélérant la production de logements durables, sobres en carbone, et compatibles avec notre trajectoire de neutralité climatique à l'horizon 2050.

Enfin, alors que les pertes de recettes fiscales liées au ralentissement du secteur s'accumulent, il devient indispensable de soutenir une politique incitative, ciblée et efficace. Qu'il s'agisse de favoriser l'accession à la propriété, de renforcer l'offre locative intermédiaire, de mobiliser le foncier ou de lutter activement contre le sans-abrisme, l'État doit reprendre l'initiative. À ce titre, il convient de souligner que l'État et les collectivités subissent déjà des pertes massives de recettes :

- Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) – perçus par les collectivités locales lors des transactions immobilières – ont diminué d'environ 6 milliards d'euros. Cette contraction des DMTO pèse fortement sur les budgets des départements, qui dépendaient largement de cette ressource cyclique.
- Dans le secteur du logement neuf, la chute des mises en chantier se traduit par une perte d'environ 2 milliards d'euros de TVA pour l'État.
- À cela s'ajoute l'impact sur l'emploi dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier : les suppressions de postes entraînent une baisse des cotisations sociales et fiscales, ainsi qu'une hausse des dépenses publiques liées au chômage. Ces pertes sont estimées à environ 2 milliards d'euros supplémentaires.

Au total, ce sont donc près de 10 milliards d'euros de recettes publiques qui s'évaporent. Cette érosion fragilise non seulement les finances publiques locales et nationales, mais aussi le tissu social, les capacités d'investissement et la stabilité économique des territoires.

C'est dans cet esprit que s'inscrit cet amendement, qui 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.