

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-2145

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. Taupiac, Mme Le Feur et Mme Marsaud

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 25, insérer l'article suivant:**

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le A du II de l'article 278 *sexies* est ainsi modifié :

a) À la fin du 2°, les mots : « lorsqu'ils sont situés » sont supprimés ;

b) Le *a* et le *b* sont abrogés.

2° Le tableau du deuxième alinéa de l'article 278 *sexies-0 A* est ainsi modifié :

a) À la troisième ligne de la première colonne, les mots : « et relevant de la politique de renouvellement urbain » sont supprimés ;

b) À la quatrième ligne de la dernière colonne, le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 5,5 % ».

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 propose de rétablir le taux de TVA de 5,5 % pour l'ensemble des opérations de construction de logements locatifs sociaux. Depuis 2018, le taux de 5,5 % concerne uniquement les opérations financées en PLAI et celles financées en PLUS dans le cadre du NPNRU – le taux applicable aux autres opérations, c'est-à-dire celles financées en

PLUS hors NPNRU ou en PLS, ayant été augmenté à 10 %.

Cette augmentation, décidée en 2018 dans un contexte de mise en place progressive de la réduction du loyer de solidarité (RLS), n'est plus justifiée aujourd'hui dès lors que la RLS a largement augmenté et que le contexte économique a profondément évolué, avec notamment une envolée des coûts de construction et un taux du Livret A beaucoup plus élevé. Les résultats d'exploitation des organismes seront significativement dégradés jusqu'en 2026 au moins et les marges dégagées pour l'investissement réduites d'autant.

Dès lors, il semble urgent de rétablir un taux de TVA de 5,5 % sur l'ensemble des opérations visées afin de permettre aux bailleurs sociaux de poursuivre leurs efforts pour lancer davantage d'opérations, sachant que le nombre de demandeurs de logement sociaux ne cesse de croître (plus de 2,5 millions).

De plus, la relance de l'économie passe par un investissement massif dans la construction et la rénovation de logements, secteur créateur d'emplois non délocalisables. Les logements neufs contribueront en outre à renforcer la cohésion sociale et territoriale en améliorant le quotidien de nos concitoyens les plus fragiles.