

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-2149 (Rect)

présenté par

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

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 12, insérer l'article suivant:**

I. – Le livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 302-5 est ainsi modifié :

a) La première phrase du premier alinéa du III *ter* est complétée par les mots : « , hors logements affectés à la location sociale et très sociale dans les conditions prévues à l'article 199 *tricies* du code général des impôts » ;

b) Après le 6° du IV, il est inséré un 7° ainsi rédigé :

« 7° Les logements affectés à la location sociale et très sociale dans les conditions prévues à l'article 199 *tricies* du code général des impôts. » ;

2° Le quatrième alinéa de l'article L. 302-7 est ainsi modifié :

a) Après la première occurrence de la référence « L. 321-8 », sont insérés les mots : « ou donnés en location dans les conditions prévues à l'article 199 *tricies* du code général des impôts » ;

b) Après la seconde occurrence de la référence « L. 321-8 », sont insérés les mots : « ou d'engagements mentionnés à l'article 199 *tricies* du code général des impôts » ;

3° Au neuvième alinéa de l'article L. 302-9-1, après la référence : « L. 321-8 », sont insérés les mots : « ou donnés en location dans les conditions prévues à l'article 199 *tricies* du code général des impôts » ;

4° La première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-9-1-2 est complétée par les mots : « ou affectés à la location sociale et très sociale dans les conditions prévues à l'article 199 *tricies* du code général des impôts » ;

5° Au dernier alinéa de l'article L. 321-1-1, les mots : « les conventions mentionnées » sont remplacés par les mots : « les engagements mentionnés » ;

6° à la première phrase du II de l'article L 321-2, les mots : « d'une convention prévue » sont remplacés par les mots : « de l'engagement prévu » ;

7° L'article L. 321-4 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– à la fin de la première phrase, les mots : « de convention » sont remplacés par les mots : « d'engagement de location » ;

b) La seconde phrase est ainsi rédigée : « Cet engagement est matérialisé par une attestation fiscale, et prévoit le respect d'obligations. »

c) Les deuxièmes à dernier alinéas sont remplacés par les trois alinéas suivants :

« Le contrôle du respect de l'engagement est assuré par l'Agence nationale de l'habitat.

« Le propriétaire signataire de l'engagement transmet son attestation fiscale à l'Agence nationale de l'habitat.

« L'Agence nationale de l'habitat peut communiquer à l'administration fiscale, spontanément ou à sa demande, sans que puisse être opposée l'obligation au secret professionnel, tous les renseignements et documents recueillis dans le cadre de sa mission et notamment les informations relatives aux engagements signés en application du présent article en précisant l'identifiant unique des logements auxquels se rapportent ces engagements et le nom de leur propriétaire. »

8° À la première phrase de l'article L. 321-5, les mots : « la convention » sont remplacés par les mots : « l'engagement » ;

9° L'article L. 321-7 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, la première occurrence des mots : « la convention » est remplacée par les mots : « l'engagement » ;

b) A la même première phrase, les mots : « la convention prévue » sont remplacés par les mots : « l'engagement prévu » ;

c) À la seconde phrase, les mots : « cette convention » sont remplacés par les mots : « cet engagement » ;

10° À la première phrase de l'article L. 321-8, les mots : « la convention conclue » sont remplacés par les mots : « l'engagement conclu » ;

11° Au premier alinéa de l'article L. 321-10-1, les mots : « conventionnés en application de » sont remplacés par les mots : « mentionnés à » ;

12° L'article L. 321-11 est ainsi modifié :

a) La première phrase est ainsi modifiée :

– les mots : « d'une convention mentionnée » sont remplacés par les mots : « de l'engagement mentionné » ;

– les mots : « la convention » sont remplacés par les mots : « l'engagement » ;

b) À la deuxième phrase, les mots : « la convention » sont remplacés par les mots : « l'engagement » ;

13° Le premier alinéa de l'article L. 321-11-1 est ainsi modifié :

– les mots : « la convention visée » sont remplacés par les mots : « l'engagement visé » ;

– la seconde occurrence des mots : « la convention » est remplacée par les mots : « l'engagement ».

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

A. – Le *h* du 2 de l'article 32 est abrogé.

B. – Le 19° *decies* du II de la section V du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier du code général des impôts est ainsi modifié :

1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Réductions et crédit d'impôt accordés au titre des investissements locatifs et des logements donnés en location à loyer abordable » ;

2° L'article 199 *tricies* est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « une réduction » sont remplacés par les mots : « un crédit » ;

b) Le 1° du A du I est ainsi modifié :

– les mots : « une des conventions mentionnées » sont remplacés par les mots : « un engagement de location mentionné » ;

– les mots : « d'enregistrement » sont remplacés par les mots : « de réception » ;

– les mots : « la demande de conventionnement » sont remplacés par les mots : « l'engagement de location » ;

– à la fin, les mots : « entre le 1^{er} mars 2022 et le 31 décembre 2027 » sont remplacés par les mots : « jusqu’au 31 décembre 2030 » ;

c) Le 2^o du A du I est ainsi modifié :

– après le mot : « nu », sont insérés les mots : « ou meublé » ;

– les mots : « la convention mentionnée » sont remplacés par les mots : « l’engagement mentionné » ;

d) Le B du I est ainsi modifié :

– au début du premier alinéa, les mots : « La réduction » sont remplacés par les mots : « Le crédit » ;

– au 1^o, les mots : « la convention mentionnée » sont remplacés par les mots : « l’engagement mentionné » ;

e) Au début du II, les mots : « La réduction » sont remplacés par les mots : « Le crédit » ;

f) Le III est ainsi modifié :

– au début du premier alinéa, les mots : « La réduction d’impôt est calculée » sont remplacés par les mots : « Le crédit d’impôt est calculé » ;

– aux deuxième et derniers alinéas, les mots : « de la réduction » sont remplacés par les mots : « du crédit »

g) Le IV est ainsi modifié :

– au premier alinéa, les mots : « de la réduction » sont remplacés par les mots : « du crédit »

– au 1^o, au premier alinéa du 2^o et au a, b et c du 2^o, les mots : « la convention mentionnée » sont remplacés par les mots : « l’engagement mentionné » ;

h) Le VI est ainsi modifié :

– au premier alinéa, les mots : « la réduction » sont remplacés par les mots : « le crédit » ;

– au même premier alinéa, les mots : « la convention mentionnée » sont remplacés par les mots : « l’engagement mentionné » ;

– à la fin dudit premier alinéa, les mots : « la convention » sont remplacés par les mots : « l’engagement » ;

– au second alinéa, les mots : « cette convention » sont remplacés par les mots : « cet engagement » ;

– au second alinéa, les mots : « de la réduction » sont remplacés par les mots : « du crédit » ;

i) Le VII est ainsi modifié :

– au début du premier alinéa, les mots : « La réduction d'impôt est imputée » sont remplacés par les mots : « Le crédit d'impôt est imputé » ;

– le même premier alinéa est complété par les mots et par la phrase suivantes : « , après imputation des réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 *quater* C à 200 *bis*, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. Si le crédit d'impôt excède l'impôt dû, l'excédent est restitué » ;

– au second alinéa, les mots : « la réduction » sont remplacés par les mots : « le crédit » ;

i) Au premier alinéa du VIII, les mots : « la réduction d'impôt obtenue » sont remplacés par les mots : « le crédit d'impôt obtenu » ;

C. – Au second alinéa du 1 de l'article 200-0 A, les mots : « et au XII de l'article 199 *novovicies* » sont remplacés par les mots : « , au XII de l'article 199 *novovicies* et à l'article 199 *tricies* ».

III. – Le II s'applique aux revenus des années 2026 et suivantes. Les deuxième et quatrième alinéas du b du 2° du B du II s'appliquent aux engagements de location déposés à compter du 30 juin 2026.

IV. – La perte de recettes résultant pour l'État des I, II et III 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.

V. – Le II n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

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.

Le dispositif Loc'Avantages prévoit une réduction d'impôt au profit des propriétaires qui mettent leur logement en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah sous condition de plafond de loyer. Il s'applique jusqu'au 31 décembre 2024. La massification attendue du dispositif Loc'Avantages ne s'est pas encore réalisée et apparaît freinée par les paramètres actuels du dispositif, trop complexes.

Aussi, il est proposé à travers cet amendement, de :

- le prolonger jusqu'au 31 décembre 2030 ;
- le transformer en crédit d'impôt afin d'augmenter l'avantage fiscal au profit des propriétaires-bailleurs les plus modestes ;
- ouvrir le bénéfice du dispositif aux propriétaires dont les revenus locatifs sont soumis au régime micro-foncier ainsi qu'aux logements meublés dont la part croît dans le parc des logements loués à titre de résidence principale ;
- appliquer au dispositif Loc'Avantages le plafonnement majoré des niches fiscales à 18 000 euros (contre le plafonnement à 10 000 actuellement).

Par ailleurs, cet amendement modifie la servitude de mixité sociale applicable aux communes faisant l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU et celle applicable aux communes exemptées de l'application de ce dispositif en raison de l'inconstructibilité de la majeure partie de leur territoire urbanisé. Cette mesure vise à faire obstacle aux pratiques de contournement de certains propriétaires et promoteurs qui ne recourent au Loc'Avantages que dans le seul but de satisfaire la servitude, avec pour projet de résilier leur engagement dès que possible, altérant ainsi le

développement d'une offre sociale pérenne que doit permettre cette règle.

L'attractivité du dispositif Loc'Avantages apparaît limitée par les paramètres actuels. Ils induisent une lourdeur pour les propriétaires qui souhaitent s'engager. La durée et la complexité du montage des dossiers, ainsi que le conventionnement actuellement requis peuvent constituer un frein d'ordre administratif. D'autres dispositifs fiscaux associés au logement (Pinel, Denormandie, Malraux) reposent sur le caractère déclaratif par le propriétaire bailleur au moment de sa déclaration d'impôts. Il est ainsi proposé de substituer à la convention actuelle un simple engagement, notamment pour préserver la comptabilité en année N des logements ainsi loués (pour faciliter l'accès aux aides aux logement, ainsi que les décomptes au titre de la loi SRU). Cet aménagement du Loc'Avantages est de nature à poursuivre l'objectif de massification du dispositif en renforçant l'attractivité. En effet, remplacer le conventionnement par une attestation accompagnée du contrat de bail et du justificatif de ressources du locataire, est une mesure qui permet de simplifier et d'accélérer le recours au dispositif. Les détails de l'engagement seront déterminés par décret.