

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-2500

présenté par

Mme Chikirou, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, Mme Belouassa-Cherifi, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisabeth Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, M. Aurélien Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

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

I. – Le I de l'article 17-1 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 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'année 2026, les bailleurs manquant aux obligations prévues dans la loi n° du de finances pour 2026 sont soumis à une taxe exceptionnelle au taux de 100 % sur les revenus tirés de la revalorisation du ou des loyers ».

II. – A. – Par dérogation à toute disposition contraire, pour la période courant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2026, les loyers hors charges des logements relevant du parc locatif social ne peuvent faire l'objet d'aucune revalorisation.

B. – Sont concernés par le I les logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code lorsqu'elles gèrent des logements sociaux, ainsi que les logements faisant l'objet d'une convention APL au sens des articles L. 353-1 et suivants du même code.

C. – Le gel prévu au I s’applique y compris lorsque la revalorisation résulterait d’une indexation sur l’indice de référence des loyers, d’une clause contractuelle, d’une délibération de l’organisme bailleur ou d’une décision prise en application d’une convention conclue au titre des articles L. 353-1 et suivants du code de la construction et de l’habitation.

D. – Les dispositions prévues au présent II ne font pas obstacle à la fixation du loyer initial des logements mis pour la première fois en location en 2026, ni aux baisses de loyer éventuellement décidées par les bailleurs, ni à l’ajustement des provisions pour charges locatives.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement du groupe LFI vise à protéger en 2026 le pouvoir d’achat des ménages logés dans le parc social, en gelant purement et simplement les loyers hors charges sur l’ensemble de l’année et en taxant lourdement les bailleurs qui ne respecteraient pas cette règle.

Au 1er janvier 2024, la France comptait 5,4 millions de logements locatifs sociaux (environ 16% des résidences principales), confirmant le rôle d’amortisseur social du parc HLM pour des millions de ménages modestes et intermédiaires.

En l’état du droit, les loyers du parc social sont généralement révisés le 1er janvier en fonction de l’indice de référence des loyers (IRL) du 2^e trimestre de l’année précédente. Or, l’IRL T2 2025 s’établit à 146,68, soit +1,04% sur un an : sans intervention du législateur, une revalorisation mécanique pourrait donc survenir au 1^{er} janvier 2026. Le gel proposé neutralise cette hausse sur 2026 et offre une respiration aux locataires, alors que leur taux d’effort a été tendu par la hausse des charges et de l’énergie depuis 2022.

Le dispositif est simple et lisible : aucune revalorisation de loyer HLM en 2026, y compris lorsqu’elle résulterait d’une indexation IRL, d’une clause contractuelle ou d’une délibération interne (ou d’une décision prise au titre d’une convention APL). Le gel n’empêche ni la fixation du loyer initial des logements neufs ou mis pour la première fois en location en 2026, ni les baisses de loyer, ni l’ajustement des provisions pour charges pour refléter les dépenses réelles.

S’agissant de l’impact économique, le gel porte sur une seule année civile et n’emporte pas de remise en cause des équilibres des bailleurs sociaux, qui ont bénéficié de revalorisations en 2023–2024 dans le cadre réglementaire. Le Gouvernement pourra, si nécessaire, accompagner le secteur (coût de la dette, soutien à la rénovation énergétique) pour préserver la capacité d’investissement des organismes HLM et la poursuite des réhabilitations.

Ce gel des loyers HLM pour 2026 est une mesure conjoncturelle de justice sociale. À l’issue de l’année, le Parlement pourra prolonger, adapter ou mettre fin au dispositif au vu des bilans transmis par les bailleurs et de la conjoncture.