

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-3431 (Rect)

présenté par
 M. Kasbarian et M. Masséglio

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant:**

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

1° L'article L. 353-9-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lors de la remise en location d'un logement, le bailleur peut fixer un loyer ou une redevance supérieur aux loyers et redevances maximaux fixés par la convention conclue initialement en application de l'article L. 831-1, dans la limite des montants maximaux qui pourraient être inscrits dans une telle convention si le logement concerné était acquis et conventionné à cette date. »

2° À la première phrase du 18° de l'article L. 421-1, le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 20 % » .

3° À la première phrase du quarante-septième alinéa de l'article L. 422-2, le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 20 % » .

4° À la première phrase du cinquante-cinquième alinéa de l'article L. 422-3, le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 20 % » .

II. – L'article 1384 A du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « sont exonérées » sont remplacés par les mots : « bénéficient d'une réduction de 50 % » ;

b) A la troisième phrase du deuxième alinéa, les mots : « l'exonération » sont remplacés par les mots : « la réduction d'impôt » ;

c) Au troisième alinéa, les mots : « l'exonération » sont remplacés par les mots : « la réduction d'impôt » ;

d) Au quatrième alinéa, le mot : « exonération » est remplacé par les mots : « réduction d'impôt ».

2° Le I *bis* est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « l'exonération » sont remplacés par les mots : « la réduction d'impôt » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « d'exonération » sont remplacés par les mots : « de réduction d'impôt » ;

3° Le I *ter* est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « l'exonération » sont remplacés par les mots : « la réduction d'impôt » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « d'exonération » sont remplacés par les mots : « de réduction d'impôt » ;

4° Le I *quater* est ainsi modifié :

a) A la première phrase du premier alinéa du I *quater*, les mots : « sont exonérées » sont remplacés par les mots : « bénéficient d'une réduction de 50 % » ;

b) A la dernière phrase du premier alinéa, les mots : « d'exonération » sont remplacés par les mots : « de réduction d'impôt » ;

5° Au premier alinéa du II, les mots : « d'exonération » sont remplacés par les mots : « de réduction d'impôt » ;

6° Le III est ainsi modifié :

a) A la première phrase, les mots : « sont exonérées » sont remplacés par les mots : « bénéficient d'une réduction de 50 % » ;

b) A la dernière phrase, les mots : « l'exonération » sont remplacés par les mots : « la réduction d'impôt » ;

7° Le IV est ainsi modifié :

a) A la première phrase, les mots : « sont exonérées » sont remplacés par les mots : « bénéficient d'une réduction de 50 % »

b) A la dernière phrase, les mots : « l'exonération » sont remplacés par les mots : « la réduction d'impôt » ;

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le I du présent amendement propose de réduire de moitié l'exonération de taxe foncière en faveur des logements issus du parc social. Cette disposition, qui prive les collectivités de ressources importantes (entre 700 et 900 millions d'euros), agit donc comme une désincitation à la production de logements sociaux. Or, comme l'a noté le rapport « Rebsamen » en 2021, l'un des facteurs principaux de la baisse de la construction est à chercher du côté des faibles incitations faites aux élus locaux face à une résistance souvent forte de la part des habitants.

Du reste, la moins-value fiscale enregistrée est d'autant plus importante que la commune comprend plus de logements sociaux sur son territoire et, parmi ceux-ci, plus de logements récemment construits ou rénovés. Pour les 113 villes métropolitaines de plus de 50 000 habitants, la Cour des comptes a constaté en 2019 une relation croissante entre la part des logements sociaux dans la commune et l'impact de la perte de recettes que celle-ci subit du fait de l'exonération de la TFPB : la perte de recettes passe ainsi de 1 % à 5 % quand la part des logements sociaux passe de 15 % à 35 %. Or ces mêmes collectivités financièrement les plus pénalisées par la mesure d'exonération de la TFPB sont souvent celles où le besoin de financement de logements sociaux est le plus important.

Cette mesure présente une hausse des ressources fiscales pour les collectivités territoriales de l'ordre de 400 M€.

Le II de l'amendement ouvre deux nouveaux outils aux bailleurs sociaux pour financer la baisse de la niche fiscale dont ils bénéficient :

- d'abord, il est essentiel que les bailleurs soient mis en capacité de produire davantage de logements locatifs intermédiaires (1°). Afin de favoriser le développement de l'offre de logements abordables, cet amendement propose de faciliter la construction, l'acquisition, l'amélioration et la gestion directe de LLI par les bailleurs sociaux, en augmentant de 10% à 20% le plafond de LLI dans le parc d'un bailleur ;
- ensuite, il offre la faculté aux bailleurs de réviser les loyers à la relocation (2°), dans le respect des plafonds réglementaires, pour construire et rénover davantage. En effet, près de la moitié des logements du parc social sont conventionnés avec l'État à des loyers inférieurs aux loyers maximaux actuellement en vigueur, conduisant à ce que deux logements aux caractéristiques comparables puissent être loués à des tarifs très différents. Cet alinéa prévoit donc la faculté pour les bailleurs sociaux de fixer librement le loyer de tout logement dans la limite des loyers maximaux actuellement applicable à l'offre nouvelle. Cette faculté ne peut s'exercer qu'à la relocation, sans impact sur les locataires en place, et sans impact sur les loyers maximums de l'offre actuelle, dont les modalités de révision demeurent inchangées.