

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 novembre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II-1267

présenté par

M. Causse, M. Gouffier Valente, M. Mendes, M. Travert, Mme Delpech, Mme Spillebout,
Mme Riotton, M. Viry, M. Buchou et M. Sorre

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 67, insérer l'article suivant:****Mission « Cohésion des territoires »**

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité

I. – Les articles L. 442-2-1 et L. 832-3 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés à compter du 1er janvier 2029. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'État.

II. – 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 Ier 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'accès 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 vise à supprimer progressivement la réduction du loyer de solidarité (RLS), applicable dans le parc social des organismes HLM et des SEM.

En effet, le coût de la RLS pour le secteur HLM est extrêmement lourd à supporter, engendre une baisse considérable de leur trésorerie et de leur capacité d'autofinancement et représente un manque à gagner annuel de près d'1,3 milliard d'euros pour les bailleurs sociaux. Avec l'augmentation du taux du Livret A – qui s'établit à 3 % en 2023 –, la hausse des coûts des matériaux de construction, l'explosion des prix du foncier et les normes environnementales de plus en plus exigeantes, la RLS freine considérablement les capacités d'investissement des bailleurs et nuit à l'atteinte des objectifs fixés par le Gouvernement en termes de production de logements sociaux.

Aussi, dans un souci de cohérence avec les objectifs du Gouvernement en matière de production de logements sociaux, et à l'heure où près de 2,4 millions de ménages sont en attente d'un logement social, il convient de redonner des marges de manœuvre aux bailleurs sociaux en supprimant la réduction du loyer de solidarité.

Par conséquent, à compter de 2027, la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) sera plafonnée à un montant maximal de 1 milliard d'euros. Ce plafonnement sera ensuite abaissé à 500 millions d'euros pour l'année 2028. Enfin, la RLS sera entièrement supprimée à partir de l'année 2029.