

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 mai 2026

POUR LA MOBILISATION DE L'HABITAT EXISTANT EN RÉPONSE À LA CRISE DU
LOGEMENT - (N° 2816)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Rejeté

N° 31

AMENDEMENT

présenté par

M. Falcon, M. Allisio, M. Amblard, Mme Auzanot, M. Ballard, Mme Bamana, M. Baubry, M. Beaurain, M. Bentz, M. Bernhardt, M. Bigot, M. Bilde, M. Blairy, Mme Blanc, M. Boccaletti, M. Boulogne, Mme Bouquin, M. Bovet, M. Buisson, M. Casterman, M. Chaumeil, M. Chenu, M. Chudeau, M. Clavet, Mme Colombier, Mme Da Conceicao Carvalho, M. de Fleurian, M. de Lépinau, Mme Dellong Meng, M. Dessigny, Mme Diaz, Mme Dogor-Such, M. Dragon, M. Dufosset, M. Dussausaye, M. Dutremble, M. Evrard, M. Florquin, M. Fouquart, M. Frappé, M. Gabarron, Mme Galzy, M. Gery, M. Giletti, M. Gillet, M. Christian Girard, M. Golliot, M. Gonzalez, Mme Florence Goulet, Mme Grangier, Mme Griseti, M. Guibert, M. Guiniot, M. Guitton, Mme Hamelet, M. Houssin, M. Humbert, M. Jacobelli, M. Jenft, M. Jolly, Mme Joncour, M. Jordan, Mme Josserand, Mme Joubert, Mme Laporte, Mme Lavalette, M. Le Bourgeois, Mme Le Pen, Mme Lechanteux, Mme Lechon, Mme Lelouis, Mme Levavasseur, M. Limongi, M. Lioret, Mme Loir, Mme Lorho, M. Lottiaux, M. Loubet, M. David Magnier, Mme Marais-Beuil, M. Marchio, M. Markowsky, M. Patrice Martin, Mme Martinez, M. Mauvieux, M. Meizonnet, M. Meurin, M. Monnier, M. Muller, Mme Mélin, Mme Ménaché, M. Ménagé, M. Odoul, Mme Parmentier, M. Perez, M. Pfeffer, Mme Pollet, M. Rambaud, Mme Ranc, M. Rancoule, M. Renault, Mme Rimbert, M. Rivière, Mme Robert-Dehault, Mme Roullaud, Mme Roy, Mme Sabatini, M. Sabatou, M. Salmon, M. Schreck, Mme Sicard, M. Emmanuel Taché, M. Jean-Philippe Tanguy, M. Taverne, M. Tesson, M. Tivoli, M. Tomatis, M. Tonussi, M. Tribuiani, M. Villedieu, M. Vos et M. Weber

ARTICLE PREMIER

I. – Après l'alinéa 3, insérer l'alinéa suivant :

« 1°*bis* Au septième alinéa, le nombre : « 8 000 » est remplacé par le nombre : « 10 000 » ; ».

II. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« 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 I^{er} du livre III du code des

impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à relever de 8 000 euros à 10 000 euros le plafond annuel de déductibilité des amortissements applicable aux logements proposés à loyers intermédiaires dans le cadre du statut du bailleur privé.

Le segment du logement intermédiaire joue un rôle essentiel dans l'équilibre du marché locatif, en permettant de loger des ménages dont les revenus sont trop élevés pour accéder au logement social mais insuffisants pour supporter les niveaux de loyers du marché libre, en particulier dans les zones tendues.

Or, les contraintes pesant sur les bailleurs proposant des loyers intermédiaires demeurent importantes, tandis que l'équilibre économique des opérations locatives est fragilisé par la hausse du coût de construction, du financement et des charges d'exploitation.

Le relèvement du plafond de déductibilité des amortissements à 10 000 euros permettra ainsi de renforcer l'attractivité du dispositif pour les investisseurs privés tout en maintenant une contrepartie sociale réelle en matière de modération des loyers.

Cette mesure contribuera à soutenir la production et la remise sur le marché de logements intermédiaires, à fluidifier les parcours résidentiels et à renforcer l'offre locative accessible dans les territoires où les tensions sur le logement sont les plus fortes.

Aussi, le présent amendement vise à relever de 10 000 euros à 12 000 euros le plafond annuel de déductibilité des amortissements applicable aux logements proposés à loyers sociaux dans le cadre du statut du bailleur privé.

Le développement d'une offre locative sociale portée par des bailleurs privés constitue un levier essentiel pour répondre à la crise du logement et favoriser l'accès au logement des ménages modestes, notamment dans les territoires les plus tendus.

Toutefois, les engagements associés aux loyers sociaux impliquent pour les propriétaires des niveaux de rentabilité significativement réduits, dans un contexte marqué par l'augmentation continue des coûts d'acquisition, de rénovation, de financement et d'entretien des logements.

Le relèvement du plafond annuel de déductibilité des amortissements à 12 000 euros vise ainsi à mieux compenser les efforts consentis par les bailleurs qui acceptent de pratiquer des loyers modérés et à renforcer l'équilibre économique des opérations locatives à vocation sociale.

Cette mesure permettra d'accroître l'attractivité du dispositif, de soutenir la mobilisation du parc privé à des fins sociales et d'encourager le développement d'une offre locative accessible aux ménages aux revenus modestes.

Enfin, le présent amendement vise à relever de 12 000 euros à 14 000 euros le plafond annuel de déductibilité des amortissements applicable aux logements proposés à loyers très sociaux dans le cadre du statut du bailleur privé.

Les logements à loyers très sociaux répondent aux besoins des ménages les plus fragiles, confrontés à de fortes difficultés d'accès au logement dans un contexte de tension durable du marché locatif. Le développement de cette offre constitue ainsi un enjeu majeur de cohésion sociale et de lutte contre le mal-logement.

Toutefois, les bailleurs qui s'engagent dans ce type de location acceptent des niveaux de loyers particulièrement faibles, réduisant fortement la rentabilité des opérations, alors même que les coûts d'acquisition, de rénovation, d'entretien et de financement continuent de progresser.

Le relèvement du plafond annuel de déductibilité des amortissements à 14 000 euros vise dès lors à renforcer l'incitation accordée aux propriétaires qui participent à l'effort de logement des publics les plus modestes et à mieux compenser les contraintes économiques attachées à ces engagements sociaux renforcés.

Cette mesure permettra de favoriser la mobilisation du parc privé à vocation très sociale, de soutenir le développement d'une offre locative accessible aux ménages les plus précaires et de renforcer l'efficacité du statut du bailleur privé comme outil de politique du logement.