

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 octobre 2026

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2027 - (N° 3210)

Non soutenu

N° I-CF350

AMENDEMENT

présenté par
Mme Létard, M. Bataille et M. Castellani

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant:

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

1° Après le 2 *bis* de l'article 279-0 *bis*, il est inséré un 2 *ter* ainsi rédigé :

« 2 *ter*. – Par dérogation au 1, la taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 % sur les travaux de transformation de locaux à usage de bureaux destinés, après travaux, à l'habitation, lorsque les logements locatifs sociaux au sens du 1° du I de l'article 278 *sexies* et les logements répondant aux conditions mentionnées aux 1° à 3° du I de l'article 279-0 *bis* A représentent au moins 50 % du nombre total de logements créés dans le cadre de l'opération. Les logements locatifs sociaux représentent au moins 25 % du nombre total de logements créés dans le cadre de l'opération. » ;

2° L'article 279-0 *bis* A est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Par dérogation au premier alinéa du I, les livraisons de logements mentionnés au présent article relèvent du taux réduit de 5,5 % lorsqu'ils résultent de la transformation de locaux à usage de bureaux par des travaux mentionnés au 2° du 2 du I de l'article 257.

« Dans ce cas, et par dérogation au 4° du I du présent article, les logements locatifs sociaux au sens du 1° du I de l'article 278 *sexies* et les logements répondant aux conditions mentionnées aux 1° à 3° du I du présent article représentent au moins 50 % du nombre total de logements créés dans le cadre de l'opération. Les logements locatifs sociaux représentent au moins 25 % du nombre total de logements créés dans le cadre de l'opération. » ;

3° Après l'article 279-0 *bis* A, il est inséré un article 279-0 *bis* B ainsi rédigé :

« Art. 279-0 *bis* B. – Relèvent du taux réduit de 5,5 % les livraisons de logements neufs, autres que les logements locatifs sociaux mentionnés au II de l'article 278 *sexies* et les logements mentionnés

au III de l'article 279-0 *bis* A, lorsqu'ils résultent de la transformation de locaux à usage de bureaux.

« Le bénéfice du taux réduit est subordonné à la condition que les logements locatifs sociaux au sens du 1° du I de l'article 278 *sexies* et les logements répondant aux conditions mentionnées aux 1° à 3° du I de l'article 279-0 *bis* A représentent au moins 50 % du nombre total de logements créés dans le cadre de l'opération. Les logements locatifs sociaux représentent au moins 25 % du nombre total de logements créés dans le cadre de l'opération. » ;

4° Après le A du II de l'article 278 *sexies*, il est inséré un A *bis* ainsi rédigé :

« A *bis*. – Les livraisons de logements locatifs sociaux neufs lorsqu'ils résultent de la transformation de locaux à usage de bureaux, à condition que les logements locatifs sociaux au sens du 1° du I du présent article et les logements répondant aux conditions mentionnées aux 1° à 3° du I de l'article 279-0 *bis* B représentent au moins 50 % du nombre total de logements créés dans le cadre de l'opération et que les logements locatifs sociaux représentent au moins 25 % de ce même nombre. » ;

5° Le tableau du deuxième alinéa de l'article 278 *sexies*-0 A est complété par une ligne ainsi rédigée :

Logements locatifs sociaux neufs résultant de la transformation de locaux à usage de bureaux lorsque l'opération comporte au moins 50 % de logements locatifs sociaux ou intermédiaires, dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux.	A <i>bis</i> du II	5,5 %
--	-----------------------	-------

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

Alors que la France connaît une sévère crise de l'offre de logement, en particulier social et intermédiaire, environ 9 millions de m² de bureaux vacants, dont 2 millions en situation de vacance structurelle durable.

Dans ce contexte, cet amendement travaillé avec Action Logement vise à faciliter la transformation de bureaux en logements en appliquant un taux de TVA de 5,5 % aux opérations comportant au moins 50 % de logements sociaux ou intermédiaires.

La transformation du bâti existant constitue un levier de production de logements sans artificialisation supplémentaire des sols, mais son équilibre économique demeure difficile. Le rapport Bouyer-Lépine souligne notamment des coûts de travaux supérieurs à ceux de la construction neuve et identifie la fiscalité parmi les leviers permettant de débloquer ces opérations.

Le taux réduit serait strictement conditionné à la production d'une offre abordable : au moins la moitié des logements créés dans chaque opération devraient être des logements locatifs sociaux ou intermédiaires. Lorsque cette condition est remplie, le taux de 5,5 % s'appliquerait aux travaux de

transformation lorsque l'immeuble demeure ancien ainsi qu'aux logements neufs issus d'une transformation plus lourde.

L'impact budgétaire de cette mesure resterait limité. Le rapport Bouyer-Lépine estime que les bureaux durablement vacants permettraient de produire environ 20 000 logements sur cinq ans, soit environ 4000 par an.