



N° 953

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 13 février 2025.

PROPOSITION DE LOI

visant à relancer la construction de logements neufs en France,

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. François JOLIVET, M. Henri ALFANDARI, M. Xavier LACOMBE, M. Thomas LAM, M. Didier LEMAIRE, Mme Béatrice PIRON, Mme Anne-Cécile VIOLLAND,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le logement est aujourd'hui la première préoccupation des Français. Une large majorité de nos concitoyens en métropole (58 %) et une part encore plus importante en outre-mer (84 %) expriment leur inquiétude face aux difficultés croissantes d'accès à un logement. Ce phénomène est aggravé par la crise du logement neuf, qui s'est intensifiée sous l'effet du resserrement de la politique monétaire et du durcissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers.

Depuis la décision de la Banque centrale européenne de relever ses taux directeurs en juillet 2022, conjuguée à l'encadrement du « taux d'effort » par le Haut Conseil de stabilité financière en septembre 2021, l'accession à la propriété est devenue hors de portée pour un grand nombre de ménages. Cette situation a conduit à une chute de 48 % des ventes de logements neufs aux particuliers, tandis que les mises en chantier ont atteint leur niveau le plus bas depuis 2000.

Cette crise a des conséquences directes sur l'économie : chaque logement neuf génère en moyenne **40 000 euros de taxe sur la valeur ajoutée (TVA)** et **deux emplois en équivalent temps plein**. Elle met également en péril la production de logements sociaux, puisque **53 % de ces logements sont aujourd'hui acquis en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) auprès des promoteurs immobiliers**, eux-mêmes en grande difficulté.

Face à cette situation préoccupante, il est impératif de mobiliser l'épargne privée pour soutenir le secteur du logement. Le rapport Jolivet, annexe au projet de loi de finances pour 2025, souligne que **l'orientation de l'épargne familiale vers l'acquisition de logements neufs constitue un levier efficace pour relancer le marché immobilier**.

Dans cette perspective, la présente proposition de loi instaure une exonération temporaire de droits de mutation à titre gratuit (DMTG) sur les dons familiaux affectés à l'acquisition d'un logement neuf. Ce dispositif, ciblé et limité dans le temps, vise à :

1. **Encourager la transmission intergénérationnelle du patrimoine**, en permettant aux parents et grands-parents d'aider leurs enfants et petits-enfants à accéder à la propriété.

2. **Soutenir la production de logements neufs**, en stimulant la demande et en apportant une réponse rapide aux blocages du marché.

3. **Garantir un usage effectif du logement**, en imposant une affectation à la résidence principale ou à la location à usage d'habitation pour une durée minimale de cinq ans.

Ce dispositif s'inscrit dans un **plan global de relance du logement**, aux côtés de la généralisation du prêt à taux zéro (PTZ) et de la refonte à venir des incitations fiscales à l'investissement locatif. Il apporte une réponse concrète aux enjeux actuels du marché immobilier, tout en assurant un équilibre entre solidarité familiale et efficacité économique.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① L'article 790 A *bis* du code général des impôts est ainsi rétabli :
- ② « Art. 790 A bis. – Les dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété par une personne physique à un enfant ou un petit-enfant sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit, dans la double limite de 100 000 euros par un même donateur à un même donataire et de 300 000 euros par donataire, à condition que ces sommes soient affectées par le donataire à l'acquisition d'un immeuble acquis neuf ou en état futur d'achèvement, dont l'acte authentique d'achat est signé entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025.
- ③ « L'exonération est subordonnée à la condition que le donataire affecte l'immeuble exclusivement et de manière continue à l'usage de sa résidence principale ou à la location à usage d'habitation pendant une durée minimale de cinq ans à compter de son acquisition ou de son achèvement si celui-ci est postérieur.
- ④ « En cas de mise en location, le contrat de bail ne peut être conclu avec un membre du foyer fiscal du donataire.
- ⑤ « Le donataire conserve les pièces justificatives à la disposition de l'administration fiscale. »

Article 2

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.