

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

53^e séance

Compte rendu intégral

3^e séance du vendredi 14 novembre 2025

Les articles, amendements et annexes figurent dans le fascicule bleu ci-joint



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

<http://www.assemblee-nationale.fr>

SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. SÉBASTIEN CHENU

1. Projet de loi de finances pour 2026 (p. 9579)

PREMIÈRE PARTIE (*suite*) (p. 9579)

Après l'article 12 (*suite*) (p. 9579)

Amendements n^{os} 1092, 260, 2506, 3632, 3633, 2148, 2146, 582 rectifié, 3555

Sous-amendements n^{os} 4001, 4028, 4016, 4023

M. Philippe Juvin, rapporteur général de la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire

Sous-amendements n^{os} 4025, 3942, 3999, 3953, 3973

Rappel au règlement (p. 9581)

M. Inaki Echaniz

M. le président

Après l'article 12 (*suite*) (p. 9581)

Sous-amendements n^{os} 3986, 4002, 4013, 3944, 4014, 3952, 3968, 4006, 4012, 3998, 4000, 3972, 4011, 3943, 3976, 4010, 3970, 4003, 4015, 4009, 4020, 4021, 3969, 3984, 4027, 4029

Amendements n^{os} 3507, 3581, 3512, 3582, 3763 rectifié

Mme Amélie de Montchalin, ministre de l'action et des comptes publics

Sous-amendements n^{os} 3935, 3991, 3937, 3989, 3936, 3933, 3993, 3992, 3938, 3990, 3939, 3934, 3940, 3941, 3987, 3988

Amendement n^o 1063 rectifié

M. Éric Coquerel, président de la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire

Suspension et reprise de la séance (p. 9593)

Amendements n^{os}, 1960, 2784, 2787, 3230, 1941, 2052, 1964

Sous-amendement n^o 3948

Amendements n^{os} 2905, 2895

Sous-amendements n^{os} 3946, 3947

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 9598)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE M. SÉBASTIEN CHENU

vice-président

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à vingt et une heures trente.)

1

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026

PREMIÈRE PARTIE

(suite)

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion de la première partie du projet de loi de finances pour 2026 (n° 1906, 1996).

Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles du projet de loi, s'arrêtant aux amendements n° 60 et identiques portant article additionnel après l'article 12.

Après l'article 12

(suite)

M. le président. Nous abordons une discussion commune qui comporte de nombreux amendements et sous-amendements. Pour qu'elle soit aussi fluide et efficace que possible, je suggère aux députés qui présentent plusieurs amendements et sous-amendements de le faire en une seule prise de parole – c'est peut-être un vœu pieux, mais ça ne coûte rien d'essayer !

Les amendements n° 60 et identiques ne sont pas défendus. Voilà qui est rondement mené ! *(Applaudissements et sourires.)*

La parole est à M. Michel Castellani, pour soutenir l'amendement n° 1092.

M. Michel Castellani. Je veux souligner l'importance des bailleurs personnes physiques dans le parc locatif. Frappés par une fiscalité très lourde, ces investisseurs sont très sensibles à la suppression des mesures sectorielles, à commencer par celle du dispositif Pinel, qui aidait à l'investissement. Son arrêt se ressent fortement dans le volume de logements construits et mis à la disposition du public. La réforme que nous proposons s'appuie sur : un amortissement du bâti et des gros travaux pendant vingt ans, soit un taux de 5 % l'an ; une déductibilité sans limite des intérêts d'emprunt, des petits travaux et des charges locatives ; une revalorisation du plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global ; une taxation des plus-values avec reprise de l'amortissement ; enfin, une revalorisation de l'abattement forfaitaire.

Ce dispositif est certes lourd, mais il serait capable de réorienter l'épargne des Français vers les besoins du pays en matière de logement.

M. le président. L'amendement n° 260 de M. Max Mathiasin est défendu.

Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 2506 et 3632.

La parole est à Mme Marie-Christine Dalloz, pour soutenir l'amendement n° 2506.

Mme Marie-Christine Dalloz. Il a été déposé par le groupe de la Droite républicaine et vise à créer un dispositif destiné aux bailleurs privés.

M. Daniel Labaronne. Un dispositif onéreux !

Mme Marie-Christine Dalloz. Pas si onéreux que ça ! Il y a un grand déséquilibre entre un propriétaire qui loue un bien meublé en Airbnb et un autre qui loue un bien nu pour une longue durée. Nous pensons donc qu'il serait intéressant de permettre un amortissement – de 5 % l'an pour du neuf, de 4 % l'an pour de l'ancien rénové – pendant vingt ans de la valeur d'acquisition d'un logement loué pendant une longue durée à une personne extérieure à la famille du propriétaire. En plus des logements neufs, nous proposons d'inclure dans le périmètre du dispositif des logements anciens pour lesquels les frais engagés dans le cadre de travaux de réhabilitation ou de rénovation représentent au moins 15 % de la valeur du bien. Le dispositif est assez complexe, mais il constituerait une incitation à destination des bailleurs de longue durée de logements nus.

M. le président. La parole est à M. Corentin Le Fur, pour soutenir l'amendement n° 3632.

M. Corentin Le Fur. Il a également été déposé par le groupe de la Droite républicaine et vise à créer, ou au moins à esquisser, un statut de bailleur privé en donnant aux propriétaires la possibilité de déduire de leurs revenus fonciers l'amortissement d'un bien immobilier loué pour une longue durée comme résidence principale. L'inquiétante crise du logement se double d'une chute impressionnante et redoutable des investissements locatifs. Nous devons faire un geste important envers ceux qui veulent investir dans le logement, sans quoi cette crise et ses conséquences risquent de s'accroître.

Cet amendement reprend les préconisations du remarquable travail sur la relance de l'investissement locatif réalisé par le sénateur Marc-Philippe Daubresse et par notre collègue Mickaël Cosson, que je salue.

M. le président. Sur les amendements identiques n° 2506 et 3632, ainsi que sur l'amendement n° 3633, je suis saisi par le groupe Droite républicaine de demandes de scrutin public.

Les scrutins sont annoncés dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

L'amendement n° 3633 de M. Laurent Wauquiez est défendu.

La parole est à M. Lionel Causse, pour soutenir les amendements n° 2148 et 2146, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

M. Lionel Causse. Ils concernent le régime du logement locatif intermédiaire (LLI) et visent à avancer vers un statut du bailleur privé. Compte tenu de nos discussions et du travail réalisé par de nombreux collègues, je retire ces amendements, déjà présentés l'année dernière, au profit de ceux déposés par MM. de Courson et Jolivet, qui vont dans le bon sens.

(Les amendements n° 2148 et 2146 sont retirés.)

M. le président. Nous en venons aux amendements identiques n° 582 rectifié et 3555, qui font l'objet de très nombreux sous-amendements, dont certains sont identiques.

La parole est à M. Charles de Courson, pour soutenir l'amendement n° 582 rectifié.

M. Charles de Courson. Il s'inscrit dans le cadre des travaux du député Cosson et du sénateur Daubresse, ainsi que dans celui de la mission confiée en mai 2024 à Mme Le Meur. Pour sortir de l'actuelle crise du logement, la création de logements neufs et la rénovation de logements anciens, qui souvent ne sont pas loués car ils ne respectent pas les normes minimales, sont indispensables. Le niveau d'épargne est élevé, notamment chez les Français des septième, huitième, neuvième et dixième déciles de revenus. Pour attirer cette épargne, nous proposons un dispositif reposant sur un taux d'amortissement de 3,5 % l'an pour l'acquisition d'un bien immobilier neuf, ce taux pouvant atteindre 5,5 % pour du logement très social. Pour l'ancien, le taux d'amortissement de base est de 3 %, avec des majorations possibles en cas de baisse de loyer par le propriétaire. *(Le temps de parole étant écoulé, M. le président coupe le micro de l'orateur.)*

M. le président. L'amendement n° 3555 de M. Mickaël Cosson est défendu.

M. le président. Sur ces deux amendements identiques, je suis saisi par le groupe Libertés, indépendants, outre-mer et territoires d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Nous entamons la longue série de sous-amendements en commençant par les sous-amendements identiques n° 4001 et 4028.

La parole est à Mme Cyrielle Chatelain, pour soutenir le sous-amendement n° 4001.

Mme Cyrielle Chatelain. Il vise à recentrer l'avantage fiscal consenti aux acheteurs de logements neufs sur ceux situés dans des immeubles collectifs.

M. le président. Le sous-amendement n° 4028 de Mme Annaïg Le Meur est défendu.

La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir le sous-amendement n° 4016.

M. François Jolivet. L'amendement n° 582 rectifié correspond aux trois enjeux du moment : la demande de logements, l'arrêt de la chaîne de production immobilière

et, en conséquence, l'arrêt proche de la chaîne industrielle des fabricants de matériaux. Ce sous-amendement vise à obtenir un éclaircissement de la part du gouvernement : outre ceux pour lesquels un permis de construire a déjà été délivré, l'amendement de notre collègue de Courson a-t-il vocation à s'appliquer aux logements qui feront l'objet d'un permis de construire après le 1^{er} janvier 2026 ? Si la réponse est positive, je retirerai ce sous-amendement.

M. le président. Je suis saisi de deux sous-amendements identiques, n° 4023 et 4025.

La parole est à M. Philippe Juvin, rapporteur général de la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, pour soutenir le sous-amendement n° 4023.

M. Philippe Juvin, rapporteur général de la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire. Il vise à corriger ce qui me semble être une erreur rédactionnelle dans l'amendement de M. de Courson, qui limite à trente-six mois la faculté d'amortissement plutôt que de borner son application aux acquisitions réalisées ou aux permis de construire octroyés jusqu'au 31 décembre 2028. La phrase qu'il me paraît nécessaire de remplacer, si M. de Courson est d'accord, est : « Le présent i est abrogé le premier jour du trente-septième mois à compter de son entrée en vigueur. »

M. le président. La parole est à Mme Valérie Létard, pour soutenir le sous-amendement n° 4025.

Mme Valérie Létard. Comme cela vient d'être dit, ce sous-amendement identique vise à corriger une erreur rédactionnelle dans l'amendement présenté par M. de Courson. Il me donne par ailleurs l'occasion de souligner que l'amendement n° 582 rectifié, cosigné par des députés de plusieurs groupes, cherche à trouver une voie entre un amendement gouvernemental, qui a le mérite d'aborder le sujet du statut du bailleur privé, mais qui n'est pas assez ambitieux par rapport aux attentes du secteur d'une relance de la production, et un amendement issu du rapport de MM. Daubresse et Cosson, qui se situe dans le haut de la fourchette. Les taux proposés, de 3,5 à 5,5 % dans le neuf et de 3 % dans l'ancien, devraient permettre de relancer la dynamique de l'investissement locatif, aujourd'hui à zéro.

M. le président. Sur ces sous-amendements identiques, je suis saisi par le groupe Libertés, indépendants, outre-mer et territoires d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir les sous-amendements n° 3942 et 3999, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

M. François Jolivet. Le logement ne doit pas être considéré comme une marchandise. Pour encourager une détention longue de la part de propriétaires qui, souvent, font tourner leur patrimoine et vendent les biens qui nécessitent des travaux, le premier amendement fixe à vingt ans la durée minimale de location pour bénéficier du dispositif fiscal – c'est une sorte d'amendement d'appel, que je retirerai sans doute car je comprends que cela paraisse trop long. Le second, que je maintiendrai, vise à faire passer cette durée de neuf à douze ans.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur général, pour soutenir le sous-amendement n° 3953.

M. Philippe Juvin, rapporteur général. L'amendement de M. de Courson précise que la déduction au titre de l'amortissement n'est applicable qu'en contrepartie d'un engagement du propriétaire à louer son logement pendant au moins neuf ans. Par mon sous-amendement, je propose de raccourcir cette durée minimale à six ans, renouvelable deux fois pour une durée de trois ans, ce qui porterait la durée d'engagement à six, neuf et douze ans. Ainsi pourrions-nous lisser le dispositif dans le temps et éviter de saturer le marché lors de la revente des logements au bout des neuf années.

M. le président. Je suis saisi de quatre sous-amendements identiques, n^{os} 3973, 3986, 4002 et 4013, qui font l'objet de demandes de scrutin public par les groupes Ensemble pour la République et Libertés, indépendants, outre-mer et territoires.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Le sous-amendement n^o 3973 de Mme Valérie Létard est défendu.

Rappel au règlement

M. le président. La parole est à M. Inaki Echaniz, pour un rappel au règlement.

M. Inaki Echaniz. Au titre de l'article 100, relatif à la bonne tenue de nos débats.

Au vu de la quantité d'amendements et de sous-amendements et de l'importance du sujet, je souhaiterais qu'à l'issue de la présente discussion commune, les groupes puissent disposer d'un temps d'expression suffisant pour exprimer leur position générale sur l'investissement dans le logement. Si nous avions cette garantie, nous pourrions examiner rapidement les différents amendements. En seriez-vous d'accord, monsieur le président ?

M. le président. Nous ferons au mieux, mais je vous propose d'ores et déjà que chaque groupe puisse bénéficier d'un temps de parole de deux minutes au total après l'examen des amendements : deux minutes pour un seul intervenant ou deux intervenants pour une minute chacun. Cela permettra de densifier un peu le débat.

Après l'article 12 (suite)

M. le président. Vous pouvez garder la parole pour soutenir le sous-amendement n^o 3986, monsieur Echaniz.

M. Inaki Echaniz. Parmi la pléthore d'amendements sur le statut du bailleur privé, le n^o 582 rectifié de M. de Courson semble être le plus structuré, d'où les nombreux sous-amendements des différents groupes de la gauche, du centre et de la droite. J'invite donc les uns et les autres à se concentrer sur cet amendement.

Nous voulons que les investissements du bailleur privé ciblent la production et la réhabilitation de logements à loyer intermédiaire, social et très social. Nous en parlions avec Mme la ministre des comptes publics cet après-midi : une relance de la location privée doit aller de pair avec un soutien au logement social. Le modèle de logement français fonctionne sur deux jambes : le logement privé et le logement social. Aussi le groupe socialiste fera-t-il un pas afin de renforcer l'intérêt de la location pour les bailleurs privés

uniquement si le dispositif envisagé encourage la production de logements accessibles. C'est l'objet du présent sous-amendement, qui vise à exclure l'investissement locatif à loyer libre du statut du bailleur privé.

M. le président. La parole est à Mme Cyrielle Chatelain, pour soutenir le sous-amendement n^o 4002.

Mme Cyrielle Chatelain. Ce débat va être long ! Comment parviendrons-nous à relancer la production de logements neufs dans l'habitat collectif tout en rénovant des logements de sorte qu'ils puissent être remis sur le marché locatif ?

L'autre sujet est celui de l'accessibilité, qui suppose des loyers abordables et adaptés aux niveaux de ressources des locataires. Ce sous-amendement vise à exclure les logements à loyer libre du champ du dispositif et à réduire les avantages du logement locatif intermédiaire – dont les loyers restent élevés – afin d'inciter les propriétaires à privilégier les locations sociales et très sociales.

M. le président. La parole est à Mme Annaïg Le Meur, pour soutenir le dernier de ces sous-amendements identiques, le n^o 4013.

Mme Annaïg Le Meur. Nous souhaitons également que les investissements ciblent le logement intermédiaire, social ou très social, plutôt que le logement locatif libre, ce qui permettrait en outre de désengorger le secteur social alors que la file d'attente pour accéder à un HLM est importante.

M. le président. Je suis saisi de deux sous-amendements identiques, n^{os} 3944 et 4014, qui font l'objet d'une demande de scrutin public par le groupe Ensemble pour la République.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir le sous-amendement n^o 3944.

M. François Jolivet. Le dispositif de M. de Courson ne prévoit pas de plafond de ressources ni de plafond de loyer pour les logements qui seraient produits sous ce statut. Or si l'État apporte une aide au motif que l'investissement répond à une mission d'intérêt général, il faut bien remplir certaines conditions, à l'instar des plafonds de ressources et de loyer que prévoyait le dispositif Pinel d'aide à l'investissement locatif privé.

M. le président. Le sous-amendement identique n^o 4014 de Mme Annaïg Le Meur est défendu.

La parole est à M. le rapporteur général, pour soutenir le sous-amendement n^o 3952.

M. le rapporteur général. Il vise à passer de 3,5 % à 4 % le taux d'amortissement pour un logement neuf – sachant que l'amendement de M. de Courson prévoit un bonus d'amortissement de 0,5 à 2 points pour les plafonds à loyer abordable.

M. le président. Je suis saisi de trois sous-amendements identiques, n^{os} 3968, 4006 et 4012, qui font l'objet d'une demande de scrutin public par le groupe Ensemble pour la République.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Inaki Echaniz, pour soutenir le sous-amendement n^o 3968.

M. Inaki Echaniz. Il s'agit d'un sous-amendement « ceinture et bretelles » pour s'assurer que le dispositif ne vise que le logement social, très social et intermédiaire, en fixant des taux d'amortissement de 3,5 % pour le LLI, de 4,5 % pour les locations sociales et de 5,5 % pour les locations très sociales. Comme l'a dit la présidente Chatelain, dans le parc locatif privé, nous manquons de logements abordables pour les classes populaires et les classes moyennes. Or c'est une condition nécessaire au soutien de la location privée.

M. le président. La parole est à Mme Cyrielle Chatelain, pour soutenir le sous-amendement n° 4006.

Mme Cyrielle Chatelain. Il faut promouvoir les loyers accessibles. D'ailleurs, madame la ministre, ce débat ne concerne pas que la location privée, mais la politique du logement en général. Nous avons besoin des bailleurs privés, mais aussi des bailleurs publics : ces derniers ne font pas que loger les catégories populaires, ils assurent une grande partie la production et achètent une bonne part des logements neufs auprès des promoteurs immobiliers. Nous ne pourrions envisager des incitations pour produire du logement privé qu'à la condition que les bailleurs sociaux disposent des moyens de construire, de rénover et d'assurer la maintenance. C'est pourquoi nous avons besoin que vous preniez un engagement ferme : la charge financière qui leur est imposée au titre de la réduction de loyer de solidarité (RLS) ne devra pas dépasser 900 millions d'euros. Autrement, le dispositif envisagé dans le cadre de la création du statut du bailleur privé ne sera pas viable.

M. le président. La parole est à Mme Annaïg Le Meur, pour soutenir le troisième sous-amendement identique, le n° 4012.

Mme Annaïg Le Meur. En plus d'exclure le logement libre du dispositif, nous voulons abaisser de 4 % à 3,5 % le taux d'amortissement pour le LLI, ce qui permettra à l'État de faire des économies.

M. le président. Je suis saisi de deux sous-amendements identiques, n° 3998 et 4000.

La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir le sous-amendement n° 3998.

M. François Jolivet. Par cet amendement, qui a fait l'objet de discussions avec les autres groupes, nous voulons que la déduction au titre de l'amortissement ne puisse excéder 8 000 euros par an par foyer fiscal.

M. le président. La parole est à Mme Cyrielle Chatelain, pour soutenir le sous-amendement n° 4000.

Mme Cyrielle Chatelain. Il a été longuement discuté, en effet : il vise non seulement à limiter le montant de la déduction au titre de l'amortissement, mais également à préciser que le dispositif porte sur le « loyer fiscal », autrement dit qu'il ne constitue pas un nouvel avantage fiscal. S'il importe d'inciter les futurs propriétaires à investir dans le logement privé, il faut aussi donner au secteur public, ce qui suppose de répartir l'effort justement.

M. le président. Je suis saisi de deux sous-amendements identiques, n° 3972 et 4011, qui font l'objet de demandes de scrutin public par les groupes Ensemble pour la République et Libertés, indépendants, outre-mer et territoires.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à Mme Valérie Létard, pour soutenir le sous-amendement n° 3972.

Mme Valérie Létard. Il vise, à la suite de notre débat transparent, à limiter la portée de la disposition en la limitant à deux logements par foyer fiscal et en plafonnant à 8 000 euros par an et par foyer fiscal le montant de l'avantage fiscal tiré de l'amortissement – le tout pour en réduire le poids financier.

M. le président. La parole est à Mme Annaïg Le Meur, pour soutenir le sous-amendement identique n° 4011.

Mme Annaïg Le Meur. La notion de foyer fiscal n'apparaît pas dans l'amendement de M. de Courson, ni la limitation du dispositif à deux logements par foyer fiscal. D'où ce sous-amendement.

M. le président. Je suis saisi de deux sous-amendements identiques, n° 3943 et 3976.

La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir le sous-amendement n° 3943.

M. François Jolivet. Il faut qu'au sein d'un foyer fiscal, seuls deux logements puissent être concernés par ce dispositif d'investissement aidé.

M. le président. Le sous-amendement n° 3976 de Mme Annaïg Le Meur est défendu.

La parole est à Mme Annaïg Le Meur, pour soutenir le sous-amendement n° 4010, qui fait l'objet d'une demande de scrutin public par le groupe Ensemble pour la République.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Mme Annaïg Le Meur. La différence avec celui que j'ai soutenu précédemment est que la précision concernant les deux logements n'y figure plus. Ne reste que le plafond, fixé à 8 000 euros par foyer fiscal.

M. le président. Je suis saisi de trois sous-amendements identiques, n° 3970, 4003 et 4015, qui font l'objet d'une demande de scrutin public par le groupe Ensemble pour la République.

Sur l'amendement n° 4009, je suis également saisi d'une demande de scrutin public par le même groupe.

Les scrutins sont annoncés dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Inaki Echaniz, pour soutenir le sous-amendement n° 3970.

M. Inaki Echaniz. D'après les recommandations de la Cour des comptes et des acteurs du logement, nous devons déjouer l'effet d'aubaine entraîné par le précédent dispositif Pinel : ce dernier permettait en effet, en contradiction avec son objectif initial, de louer un bien à un membre de sa famille. Par ce sous-amendement, nous proposons de conditionner l'avantage fiscal au fait de conclure un bail avec un locataire qui ne soit ni un parent ni un allié jusqu'au deuxième degré inclus.

M. le président. La parole est à Mme Cyrielle Chatelain, pour soutenir le sous-amendement n° 4003.

Mme Cyrielle Chatelain. Dès lors que de l'argent public est investi – fût-ce sous forme de dépense fiscale, c'est-à-dire de non-recette –, il est indispensable que les membres d'une même famille soient exclus du dispositif. Mon collègue l'a dit : nous devons tirer les leçons du dispositif Pinel.

M. le président. La parole est à Mme Annaïg Le Meur, pour soutenir le sous-amendement n° 4015.

Mme Annaïg Le Meur. Il faut effectivement éviter la fraude et prévenir tout contournement du dispositif.

M. le président. La parole est à Mme Annaïg Le Meur, pour soutenir le sous-amendement n° 4009.

Mme Annaïg Le Meur. Il s'agit ici de prévenir le risque de voir certains cumuler l'avantage de l'amortissement du régime réel avec l'avantage forfaitaire du régime micro-foncier.

M. le président. La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir les sous-amendements n°s 4020 et 4021, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

M. François Jolivet. La durée du dispositif de M. de Courson est fixée à trois ans. Or obtenir un permis de construire complexe est parfois très long. Une durée aussi courte risquerait de bloquer les opérations ; c'est pourquoi je propose de l'allonger à dix ans avec le sous-amendement n° 4020 ; ou encore à six ans avec le sous-amendement de repli n° 4021.

M. le président. La parole est à M. Inaki Echaniz, pour soutenir les sous-amendements n°s 3969 et 3984, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

M. Inaki Echaniz. Nous abordons ici un sujet de fond, évoqué par Mme Dalloz, puisqu'il s'agit de l'offre de location meublée, qui peut être de courte durée ou d'un an. Le statut de la LMNP, la location meublée non professionnelle, encourage certes la location meublée, mais dans de trop grandes proportions, au point que dans certains territoires on ne trouve plus que du meublé. Cela peut certes être utile aux étudiants ou aux personnes en mobilité, mais ça l'est beaucoup moins pour des familles, contraintes d'accepter des baux meublés qui limitent la durée d'occupation, ainsi que la possibilité d'investir dans leur logement. L'Inspection des finances (IGF) indique d'ailleurs que 68 % des propriétaires qui ont opté pour le LMNP ne payent pas d'impôt sur leurs revenus fonciers – voire parviennent à faire baisser leur impôt sur le revenu (IR) en imputant un déficit sur leur revenu global. Il est donc nécessaire de corriger le statut de la LMNP.

Le sous-amendement n° 3969 vise à fixer le taux d'amortissement au même niveau que celui qui prévaut pour la location nue – soit 2 % – afin de ne pas créer un effet d'aubaine en faveur de la LMNP.

Le sous-amendement n° 3984 tend à exclure du dispositif d'amortissement les meublés de tourisme. Nous avons déjà eu ce débat et chacun s'accorde à dire, quel que soit son groupe politique, que notre pays compte suffisamment de meublés de tourisme. Il faut donc mettre fin à l'aubaine financière qu'ils représentent à partir du moment où un statut du bailleur privé est créé pour encourager les investisseurs.

M. le président. Je suis saisi de deux sous-amendements identiques, n°s 4027 et 4029.

La parole est à Mme Annaïg Le Meur, pour soutenir le sous-amendement n° 4027.

Mme Annaïg Le Meur. Cet amendement invite à discuter de l'imputabilité de l'amortissement sur le revenu global : doit-elle être autorisée ou interdite ? Nous proposons de l'interdire.

M. le président. La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir le sous-amendement n° 4029.

M. François Jolivet. Il vise à limiter le dispositif fiscal à l'amortissement du bien pendant la période de neuf ans que prévoit l'amendement n° 582 rectifié de M. de Courson. Ce dernier ajouterait une défiscalisation supplémentaire ; nous proposons plutôt de revenir à l'esprit de ce que prévoit le droit commun.

M. le président. Nous en avons terminé avec cette longue série de sous-amendements.

Dans la suite de la discussion commune, les amendements identiques n°s 3507 de M. Nicolas Ray et 3581 de M. François Jolivet sont défendus.

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 3512 et 3582.

La parole est à Mme Marie-Christine Dalloz, pour soutenir l'amendement n° 3512.

Mme Marie-Christine Dalloz. Il s'agit d'une nouvelle déclinaison du dispositif proposé par notre groupe. Selon les amendements que nous présentons, le taux d'amortissement donnant lieu à des déductions sur le revenu foncier – et non sur le revenu global, comme l'a expliqué Mme Le Meur – varie. L'objectif est de rendre le dispositif moins onéreux pour les finances publiques.

M. le président. La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir l'amendement n° 3582.

M. François Jolivet. Les amendements n°s 3581 et 3582 ont été déposés par le groupe Horizons & indépendants. Le premier concerne la production de logements neufs et reprend pour l'essentiel l'amendement n° 582 rectifié de M. de Courson. Le second a trait au patrimoine ancien. La division en deux amendements est destinée à prévenir une éventuelle inconstitutionnalité du dispositif.

M. le président. La parole est à Mme la ministre de l'action et des comptes publics, pour soutenir l'amendement n° 3763 rectifié du gouvernement, qui fait l'objet de nombreux sous-amendements.

Mme Amélie de Montchalin, ministre de l'action et des comptes publics. Je l'ai présenté à grands traits tout à l'heure, mais nous pourrions revenir sur chacune des caractéristiques du dispositif à l'occasion de l'examen des sous-amendements. L'amendement de M. de Courson nous a déjà permis de discuter des plafonds, des périmètres, des taux, des seuils, de l'imputabilité sur les revenus fonciers plutôt que sur le revenu global et des loyers intermédiaires – je n'y reviens pas. La principale différence qu'introduirait le présent amendement a trait aux logements anciens.

En effet, nous voulons prolonger de deux ans le dispositif exceptionnel de doublement de la capacité d'imputation du déficit foncier sur le revenu global, jusqu'à 21 400 euros pour les dépenses de rénovation, et porter à huit ans, au lieu de six,

la faculté de report sur le revenu global. Il s'agit ainsi de renforcer le dispositif dit Louwagie, qui a fait ses preuves – je salue Mme Louwagie ! (*Sourires.*)

Si, comme cela semble probable, l'Assemblée vote en faveur de l'amendement n° 582 rectifié sous-amendé, cela fera tomber cette disposition, qui, à ce stade, n'a été reprise par personne. Or le gouvernement recherche un équilibre entre rénovation de l'ancien et construction neuve, tout comme il cherche à équilibrer investissement privé et investissement par les bailleurs sociaux. C'est pourquoi nous tenterons de réintroduire au cours de la navette, avec les sénateurs sensibles à cette cause, ce dispositif Louwagie renforcé.

Le présent amendement tend également à réviser le régime de location des biens meublés non professionnels, rejoignant ainsi en partie les préconisations de Mme Le Meur : il supprime la déductibilité de l'amortissement comptable des locaux à usage d'habitation donnés en location ; il lui substitue une déduction extra-comptable de 2 % du prix d'acquisition du bien minoré de 20 % et limite cette déduction extra-comptable à 5 000 euros par an et par foyer.

Certaines convergences existent avec des sous-amendements et des amendements à venir – je ne m'étends pas davantage.

Monsieur le président, compte tenu du nombre élevé de sous-amendements, nous pourrions peut-être, avec le rapporteur général, donner notre avis sur chacun d'eux au fur et à mesure, plutôt que de le donner une fois l'ensemble examiné. Sinon, je crains que la discussion ne soit difficile à suivre...

M. le président. Je comptais sur vous pour trouver un moyen de nous organiser !

La parole est à M. Joël Bruneau, pour soutenir le premier des sous-amendements à l'amendement n° 3763 rectifié du gouvernement, le sous-amendement n° 3935.

M. Joël Bruneau. Certes, la construction neuve est un enjeu majeur, mais nous ne devons pas oublier la nécessité d'augmenter l'offre de location dans le parc ancien. Ce sous-amendement permettrait à un investisseur privé d'amortir le bien ancien qu'il achète en le mettant à disposition dans le cadre d'un bail de longue durée, par exemple à disposition d'un jeune qui cherche un logement.

M. le président. La parole est à M. Charles de Courson, pour soutenir le sous-amendement n° 3991.

M. Charles de Courson. Il a pour objet d'appliquer la mesure du gouvernement non seulement aux biens neufs, mais aussi aux logements anciens acquis dans l'optique de les remettre sur le marché après d'importants travaux de rénovation.

M. le président. Le sous-amendement n° 3937 de M. François Jolivet est défendu.

La parole est à M. Charles de Courson, pour soutenir le sous-amendement n° 3989.

M. Charles de Courson. La grande différence entre mon amendement n° 582 rectifié et celui du gouvernement, que la ministre n'a évoquée que discrètement, tient au taux de l'amortissement : mon amendement le fixe à 3,5 %, contre 2 % dans l'amendement gouvernemental. Or un taux de 2 % n'aura aucun caractère incitatif – il suffit de faire les calculs.

Dans l'hypothèse où mon amendement, éventuellement sous-amendé, ne serait pas adopté, le présent sous-amendement de repli vise à rehausser de 2 % à 3,5 % le taux de l'amendement gouvernemental.

M. le président. La parole est à M. Joël Bruneau, pour soutenir les sous-amendements n° 3936 et 3933, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

M. Joël Bruneau. Le sous-amendement n° 3933 vise à instaurer un taux d'amortissement de 3 %, pour les raisons évoquées par le collègue de Courson – le rapport Cosson-Daubresse préconisait des taux d'amortissement de 4 % et 5 %. Le sous-amendement n° 3936 rehausse en outre le plafond d'amortissement à 8 000 euros par foyer fiscal.

M. le président. La parole est à M. Charles de Courson, pour soutenir les sous-amendements n° 3993 et 3992, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

M. Charles de Courson. Tous ces sous-amendements visent à modifier l'amendement gouvernemental pour le rapprocher de l'amendement de Courson. Nous l'avons dit : un taux d'amortissement de 2 %, que le gouvernement ne propose d'ailleurs que dans le neuf, serait tout à fait insuffisant ; le sous-amendement n° 3993 vise ainsi à le relever à 3 %. Le rapport Cosson-Daubresse préconisait un taux de 5 % pour le neuf et de 4 % pour l'ancien.

Le sous-amendement n° 3992 vise à réintégrer les bonus d'amortissement préconisés par le rapport Cosson-Daubresse, que l'amendement du gouvernement n'a pas repris.

M. le président. La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir le sous-amendement n° 3938.

M. François Jolivet. Il vise à encourager la détention longue du logement, portée à vingt années.

M. le président. La parole est à M. Charles de Courson, pour soutenir le sous-amendement n° 3990.

M. Charles de Courson. Le gouvernement propose un plafonnement de l'amortissement à 5 000 euros par foyer fiscal, ce qui est beaucoup trop bas. Mon amendement tend à le fixer à 10 000 euros, quand d'autres sous-amendements le fixent à 8 000 euros, ce dont on peut discuter.

M. le président. La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir le sous-amendement n° 3939.

M. François Jolivet. Nous regrettons que le dispositif du gouvernement n'ait pas été intégré au projet de loi de finances (PLF) et soit introduit par voie d'amendement. Le plafond de l'amortissement prévu par le gouvernement est fixé à 5 000 euros – il doit être rehaussé. Certains voudraient l'établir à 8 000 euros, à la suite d'un travail conduit en commun avec Mme la ministre, dont nous n'avons pas connaissance. Nous retirons donc ce sous-amendement, qui visait à le fixer à 10 000 euros. Le dispositif initial du gouvernement, avec un taux d'amortissement de 2 % de 80 % de la valeur du bien et un plafond d'amortissement de 5 000 euros, n'attirerait personne.

(Le sous-amendement n° 3939 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Joël Bruneau, pour soutenir le sous-amendement n° 3934.

M. Joël Bruneau. Il s'agit de fixer le plafond de l'amortissement à 8 000 euros, niveau minimum si on veut augmenter l'offre de logements dans les zones tendues.

M. le président. Les sous-amendements n^{os} 3940 et 3941 de M. François Jolivet sont défendus.

La parole est à M. Charles de Courson, pour soutenir le sous-amendement n^o 3987.

M. Charles de Courson. Il tend à aligner le régime existant de la LMNP sur l'amortissement créé à hauteur de 2 % par le texte proposé par le gouvernement pour le 1^{er} *bis* de l'article 39 du code général des impôts. Il contient également diverses dispositions afin de plafonner l'amortissement et ne pas permettre le report ou l'imputation des déficits créés par l'amortissement.

M. le président. La parole est toujours à M. Charles de Courson, pour soutenir le sous-amendement n^o 3988.

M. Charles de Courson. L'amendement du gouvernement supprimerait la possibilité d'imputer le déficit foncier créé par l'amortissement sur le revenu global, en complète contradiction avec le rapport Cosson-Daubresse, qui préconisait non seulement cette imputation, mais aussi le relèvement du plafond – actuellement fixé à 10 700 euros – à 40 000 euros. Ce niveau de 10 700 euros n'a pas été revalorisé depuis vingt ans ; il équivalait, il y a vingt ans, à moins de 7 000 euros.

M. le président. La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir le dernier amendement de la discussion commune, le n^o 1063 rectifié.

M. François Jolivet. Il vise à alerter le gouvernement et les membres de l'Assemblée sur le fait que le dispositif prévu calcule l'amortissement en pourcentage, alors que les normes comptables internationales (IFRS) définissent les règles d'amortissement par composant. C'est pourquoi l'amendement tend à instaurer un amortissement par composant du bien acheté.

M. le président. Pour finir, je donne la parole à M. Cosson pour soutenir son amendement n^o 3555, identique au n^o 582 rectifié de M. de Courson. J'ai omis de la lui donner tout à l'heure.

M. Mickaël Cosson. Le travail mené notamment avec les constructeurs et les demandeurs de logement permet aujourd'hui d'apporter une réponse à un problème qui touche au quotidien un grand nombre de personnes : se loger est devenu difficile quand on est étudiant ou jeune actif, quand la composition de la famille change, quand on devient senior et qu'on veut se rapprocher de certaines commodités. Depuis de nombreuses années, le logement est davantage un problème qu'une solution.

Cet amendement de repli tend à instaurer des taux d'amortissement de 3,5 % et de 3 % dans des conditions déjà détaillées par nos collègues sollicités dans leur circonscription. Il s'agit de recréer les conditions pour que le logement ne soit plus une variable d'ajustement, mais une solution qu'on apporte aux Français.

Investir dans le logement est devenu compliqué du fait de l'augmentation des prix, des taux d'intérêt et des normes, si bien qu'aujourd'hui le nombre d'investisseurs est en baisse.

Le premier amendement que je souhaitais défendre proposait des taux d'amortissement de 5 % pour le neuf et de 4 % pour l'ancien, taux il est vrai bien supérieurs à ceux de la proposition du gouvernement. La création d'un statut de bailleur privé ne doit cependant pas être une coquille vide : elle doit inciter à investir de nouveau dans le logement pour apporter une solution à celles et ceux, de plus en plus nombreux, qui en attendent un.

Le présent amendement, pour sa part, fixe les taux d'amortissement à 3,5 % et à 3 %. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Dem.*)

M. le président. Nous avons donc terminé la présentation, par leurs auteurs, de ces amendements et de ces sous-amendements en discussion commune. Je vous invite, monsieur le rapporteur général, à donner l'avis de la commission sur chacun d'eux. Si vous en êtes d'accord, madame la ministre, vous procéderez ensuite de la même façon pour donner l'avis du gouvernement. Je donnerai, ensuite, la parole aux orateurs des groupes.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Amélie de Montchalin, ministre. Je vous propose que nous nous arrêtons, dans un premier temps, avant l'amendement n^o 3763 rectifié du gouvernement. Celui-ci, ses sous-amendements, ainsi que l'amendement suivant, tomberont peut-être après le vote sur les précédents.

M. le président. C'est entendu. La parole est donc à M. le rapporteur général.

M. Philippe Juvin, rapporteur général. Sur l'amendement n^o 1092, demande de retrait ; sur l'amendement n^o 260, défavorable ; sur l'amendement n^o 2506, défavorable ; sur l'amendement n^o 3632, défavorable ; sur l'amendement n^o 3633, défavorable ; sur l'amendement n^o 582 rectifié de M. de Courson et l'amendement identique, favorable ; sur les sous-amendements n^{os} 4001 et identique, défavorable ; sur le sous-amendement n^o 4016, défavorable ; sur les – excellents – sous-amendements n^{os} 4023 et identique, favorable ; sur le sous-amendement n^o 3942, défavorable ; sur le sous-amendement n^o 3999, défavorable ; sur le sous-amendement n^o 3953, favorable ; sur les sous-amendements n^{os} 3973 et identiques, défavorable ; sur les sous-amendements n^{os} 3944 et identique, défavorable ; sur le sous-amendement n^o 3952, favorable ; sur les sous-amendements n^{os} 3968 et identiques, défavorable ; sur les sous-amendements n^{os} 3998 et identique, défavorable ; sur les sous-amendements n^{os} 3972 et identique, défavorable ; sur les sous-amendements n^{os} 3943 et identique, favorable ; sur le sous-amendement n^o 4010, défavorable ; sur les sous-amendements n^{os} 3970 et identiques, favorable ; sur le sous-amendement n^o 4009, sagesse ; sur le sous-amendement n^o 4020, sagesse ; sur le sous-amendement n^o 4021, sagesse ; sur le sous-amendement n^o 3969, sagesse ; sur le sous-amendement n^o 3984, défavorable ; sur les sous-amendements n^{os} 4027 et identique, défavorable ; sur les amendements n^{os} 3507 et identique, défavorable ; sur les amendements n^{os} 3512 et identique, défavorable. J'ajoute que je suis favorable à l'amendement n^o 3763 rectifié du gouvernement.

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour ses avis sur cette même série d'amendements.

Mme Amélie de Montchalin, ministre. Sur l'amendement n^o 1092, avis défavorable ; sur l'amendement n^o 260, défavorable ; sur l'amendement n^o 2506, défavorable, car les taux qu'il propose sont trop élevés ; sur l'amendement n^o 3632,

défavorable, pour la même raison ; sur l'amendement n° 3633, défavorable ; sur l'amendement n° 582 rectifié de M. de Courson et l'amendement identique, mon avis dépendra des sous-amendements qui seront adoptés ; sur les sous-amendements n° 4001 et identique, favorable ; sur le sous-amendement n° 4016, favorable ; sur les sous-amendements n° 4023 et identique, favorable ; sur le sous-amendement n° 3942, défavorable ; sur le sous-amendement n° 3999, favorable ; sur le sous-amendement n° 3953, défavorable ; sur les sous-amendements n° 3973 et identiques, favorable ; sur les sous-amendements n° 3944 et identique, favorable ; sur le sous-amendement n° 3952, défavorable ; sur les sous-amendements n° 3968 et identiques, favorable ; sur les sous-amendements n° 3998 et identique, favorable – j'ajoute que leur adoption est déterminante pour mon avis sur l'amendement n° 582 rectifié ; sur les sous-amendements n° 3972 et identique, défavorable ; sur les sous-amendements n° 3943 et identique, sagesse ; sur le sous-amendement n° 4010, défavorable ; sur les sous-amendements n° 3970 et identiques, favorable ; sur le sous-amendement n° 4009, favorable ; sur le sous-amendement n° 4020, défavorable ; sur le sous-amendement n° 4021, défavorable ; sur le sous-amendement n° 3969, sagesse ; sur le sous-amendement n° 3984, défavorable ; sur les sous-amendements n° 4027 et identique, favorable – leur adoption sera également déterminante pour mon avis sur l'amendement n° 582 rectifié ; sur les amendements n° 3507 et identique, défavorable ; sur les amendements n° 3512 et identique, défavorable.

Permettez-moi de revenir sur le fond de mes avis avant que les orateurs des groupes ne prennent la parole et que nous ne perdions le fil.

Le gouvernement est favorable à toutes les dispositions qui, dans les sous-amendements à l'amendement n° 582 rectifié de M. de Courson, ciblent le logement collectif, favorisent les loyers intermédiaires, sociaux et très sociaux, introduisent des plafonds de ressources, plafonnent l'amortissement à 8 000 euros, excluent du dispositif envisagé le cercle familial jusqu'au deuxième degré, plafonnent l'amortissement des biens des loueurs en meublé professionnels (LMP) à un taux fixe de 2 % – sous-amendement n° 3969 –, n'imputent pas le déficit au revenu global mais au revenu foncier et appliquent un taux de 3,5 % pour le logement intermédiaire, taux bonifié pour le social et le très social, qui pourra éventuellement être revu dans la navette parlementaire. Le gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée sur la proposition de limiter le dispositif à deux logements – du moment qu'il existe un plafond, notre avis n'est pas arrêté sur cette question. Nous sommes plutôt enclins à borner la mesure au 31 décembre 2028, mais nous nous opposons aux dispositions qui, dans l'amendement de M. de Courson, concernent le logement ancien.

Voilà ma vision d'ensemble ! Mon avis définitif sur l'amendement n° 582 rectifié sera donc déterminé par le vote sur les sous-amendements, en particulier sur la question du plafonnement à 8 000 euros par an et par foyer fiscal – sous-amendements n° 3998 et identique –, ainsi que sur la non-imputabilité du déficit sur le revenu global – sous-amendements n° 4027 et identique. Ces deux éléments, au-delà des autres mesures qui feront sans doute consensus, sont la clé de la maîtrise des finances publiques : le dispositif doit être incitatif sans se révéler trop coûteux pour l'État. J'espère avoir été suffisamment claire ! (« *Très claire !* » sur les bancs des groupes EPR et Dem.)

M. le président. La parole est à M. le rapporteur général.

M. Philippe Juvin, rapporteur général. Je vais me livrer au même exercice, éclairé par le travail de M. de Courson et par le rapport Daubresse-Cosson. Je soutiens l'amendement de M. de Courson, en relevant à 4 % le taux d'amortissement de 3,5 % qu'il propose pour le neuf – sous-amendement n° 3952. Je suis favorable également à la proposition de M. de Courson d'instaurer une bonification de 0,5 à 2 points pour les loyers abordables ; favorable à un taux d'amortissement de 3 % pour le logement ancien, sous condition de travaux, avec toujours une bonification d'amortissement, de 1 à 2 points, pour les loyers abordables ; favorable à une possibilité d'imputation du déficit foncier sur le revenu global plafonnée à 10 700 euros ; favorable à l'engagement en location pour six, neuf ou douze ans afin, comme je l'ai indiqué tout à l'heure, de ne pas noyer le marché lors de la revente ; favorable au plafonnement à deux logements – sous-amendements n° 3943 et identique ; favorable au plafonnement de l'avantage fiscal à 10 000 euros par logement et non par foyer – c'est la proposition initiale de M. de Courson ; favorable, enfin, à la réduction du taux d'amortissement pour les locations en meublé à 2 % – sous-amendement n° 3969.

M. le président. Tous les groupes qui le souhaitent vont maintenant pouvoir s'exprimer. Le temps de parole est fixé à deux minutes.

La parole est à M. Inaki Echaniz.

M. Inaki Echaniz. Nous devons trouver réagir à la crise du logement qui touche notre pays depuis bien trop longtemps déjà – crise du logement social comme du logement privé, provoquée par plusieurs mesures qui ont mis en difficulté les promoteurs immobiliers autant que les bailleurs sociaux.

Nous avons, dans ce but, élargi le prêt à taux zéro et, pour la première fois, baissé la RLS, en la portant de 1,3 milliard à 1,1 milliard. Les bailleurs sociaux sont essentiels. Ils logent la France telle qu'elle est et permettent, dans les territoires tendus comme dans les autres, de proposer un logement abordable et de qualité à ceux qui en ont besoin. Depuis 2018, le prélèvement sur les bailleurs sociaux est très important. Il représente pour eux un manque à gagner, mais aussi, et surtout, un manque à investir, entraînant une baisse de la production et de la rénovation de logements.

Il faut certes accompagner le logement privé et permettre aux classes moyennes, aux classes populaires et à une partie des classes aisées d'investir dans la pierre pour produire des logements durables et abordables à des prix conventionnés, mais l'efficacité de cette politique dépendra des capacités du logement social à loger celles et ceux de nos concitoyens, travailleuses et travailleurs, qui ont besoin d'un toit. Notre réponse à la crise du logement doit être globale. Les professionnels du secteur sont de cet avis : l'USH, l'Union sociale pour l'habitat, aussi bien que Nexity ou la FFB, la Fédération française du bâtiment, tous disent qu'il faut accompagner le secteur privé et le secteur public.

Madame la ministre, nous attendons que vous vous engagiez à revoir le niveau des prélèvements effectués sur les bailleurs sociaux depuis 2018, car leur situation n'est plus tenable.

Mme Alma Dufour. Ils sont dans une situation épouvantable !

M. Inaki Echaniz. Heureusement qu'ils sont là : c'est à eux que nous devons, ces dernières années, en pleine crise de l'immobilier, un logement sur deux. Ils ont permis de

sauver plusieurs opérations immobilières privées en grande difficulté, mais n'auront plus les fonds nécessaires pour le faire demain, si bien que ce sera à l'État de les racheter... (*Le temps de parole étant écoulé, M. le président coupe le micro de l'orateur.*)

M. le président. La parole est à Mme Cyrielle Chatelain.

Mme Cyrielle Chatelain. La situation du logement est en effet catastrophique. Le parcours locatif est bloqué, tandis que croît le nombre de ménages vivant dans des logements inadaptés – trop petits, trop chers, mal isolés. Nous sommes prêts, dès lors, à soutenir un dispositif incitant à la production d'une nouvelle offre de logements privés par la construction ou par la rénovation.

Mais cela ne peut se faire que si l'État s'engage fermement en faveur des bailleurs sociaux. Depuis 2017, ces derniers ont consenti plus de 13 milliards d'euros d'effort. Ils l'ont fait de trois manières : en abondant le fonds national des aides à la pierre (Fnapp), en subissant la hausse de la TVA et, surtout, en compensant la baisse des aides personnelles au logement (APL) pour les locataires. Ces 13 milliards ont pesé majoritairement sur les locataires aux revenus les plus faibles – le logement social est déjà principalement financé par ses locataires.

Madame la ministre, nous vous avons indiqué nos conditions. Nous ne pouvons soutenir le statut de bailleur privé que si vous prenez un engagement clair sur le logement social : abondement au Fnapp de 275 millions d'euros, réduction à 900 millions du coût de la RLS pour les bailleurs sociaux ; respect par l'État de ses engagements sur la rénovation. Vous allez me répondre qu'il y a les certificats d'économie d'énergie (CEE). Mais les bailleurs sociaux les mobilisent déjà et ce sont des contreparties extrabudgétaires. En 2024, ils ont mobilisé plus de 200 millions d'euros de CEE ; cela ne suffit donc pas.

En conclusion, soit l'État prend un engagement ferme, soit il n'y aura pas de statut du bailleur privé. Vous annoncez un effort de 500 millions, mais il manquait 700 millions d'euros dans votre copie initiale pour les bailleurs sociaux. Il manque donc toujours 200 millions d'euros pour permettre au secteur de se maintenir. Vous devez d'abord donner aux bailleurs sociaux les moyens de produire, de rénover et de maintenir les logements. C'est indispensable pour la qualité de vie. Ensuite seulement nous pourrions discuter de la manière dont ils peuvent faire mieux. (*Applaudissements sur les bancs des groupes EcoS, LFI-NFP, SOC et GDR.*)

M. le président. La parole est à M. Emmanuel Maurel.

M. Emmanuel Maurel. Dans chaque groupe, il y a un ou plusieurs spécialistes du logement. Dans le nôtre, c'est Stéphane Peu, notre président, mais il n'est pas présent, ce qui est bien indépendant de sa volonté. Sur ce sujet, essentiel pour les Français, je me bornerai donc à être son porte-parole.

Nous sommes circonspects face à cette nouvelle défiscalisation proposée pour le secteur privé à un moment où le logement social souffre des politiques gouvernementales et de certains prélèvements. Certes, il y a eu des annonces sur la RLS, madame la ministre, mais elles sont largement insuffisantes et la situation est totalement déséquilibrée. Mon collègue Stéphane Peu s'interroge : quel volume de logements supplémentaires ce statut pourra-t-il générer ? Dans quelles zones géographiques ? Pour quels types de ménages ?

Offrir de nouveaux avantages au secteur privé, alors que l'on asphyxie le logement social – et avec lui, les plus de 2,8 millions de ménages en attente d'un logement social –, est problématique, tout comme le deux poids, deux mesures : un Pinel 2 remouliné pour les investisseurs privés pendant qu'on fragilise un pilier du droit au logement. M. Peu ajoute – et je pense qu'il a raison – qu'on pourrait utilement agir sur la TVA appliquée à la construction et à la rénovation dans le logement social, qui en aurait bien besoin.

Les amendements et les sous-amendements introduisent beaucoup de conditionnalité ; c'est une bonne chose. Nous sommes favorables à tout ce qui permet d'encadrer au maximum le dispositif. Malgré tout, mon groupe exprime sa circonspection. (*Applaudissements sur les bancs du groupe GDR et sur quelques bancs du groupe EcoS.*)

M. le président. La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. C'est une grande satisfaction de constater que la question de l'investissement locatif privé est au cœur des débats et des préoccupations de notre hémicycle. Les chiffres inédits de l'évolution de la production et de la construction sont inquiétants. Pour le deuxième trimestre 2025, seuls 2 500 logements locatifs neufs ont été vendus – jamais nous n'avions connu un niveau aussi bas. Pourquoi ? Parce qu'il n'existe plus de dispositifs incitant les investisseurs à revenir vers le secteur locatif.

C'est tout le parcours résidentiel qui est bloqué : on ne trouve plus de logements sociaux ; nous ne sommes pas au rendez-vous de la production et de la rénovation. Il faut accompagner nos bailleurs sociaux avec une RLS et un Fnapp à la hauteur – je partage les propos de mes collègues de gauche. Mais cela ne suffira pas si nous n'adoptons pas des mesures plus ambitieuses. Tel est l'objet de l'amendement de M. de Courson et d'autres amendements sur lesquels nous avons trouvé un consensus.

Madame la ministre, pour nous, le logement ancien est essentiel. Certes, le dispositif Louwagie soutiendra les travaux dans l'ancien, mais il ne permettra pas de relancer la dynamique pour les logements à louer qui ne trouvent pas preneur dans le parc privé. Pour cela, il faut soutenir les transactions financières avec travaux avec un taux d'amortissement à 3 % et les assortir de bonifications pour les logements sociaux. J'ai bien noté vos propositions – des taux à 3,5 %, 4,5 % et 5,5 % – et les limites que vous fixez – plafond de 8 000 euros par foyer fiscal, maximum de deux logements. Une divergence persiste malgré tout : nous souhaitons, quant à nous, que la disposition repose sur un calcul à partir de l'avantage fiscal tiré de l'amortissement.

M. le président. La parole est à M. Lionel Causse.

M. Lionel Causse. L'État était attendu depuis longtemps sur le sujet et je remercie le gouvernement de l'avoir inscrit dans notre débat sur le PLF. Je suis heureux que nous ayons cette discussion.

Si nous en sommes là, c'est parce que des millions de Français sont en difficulté pour se loger. Nous faisons face à une crise majeure du logement – tous les secteurs sont en difficulté. Nous avons déjà pris des décisions pour favoriser l'accession à la propriété : élargissement et augmentation des plafonds du prêt à taux zéro (PTZ) ou prêts subventionnés, par exemple. Je partage toutefois les propos de nos collègues de gauche : nous devons aussi avancer sur le logement social.

Néanmoins, nous devons produire – construire du neuf, mais aussi rénover l'ancien. Pour cela, il faut faire revenir les investisseurs privés, qui ont déserté le logement et l'immobilier. Pourquoi? Parce que ce secteur, qui finance de nombreuses politiques publiques, est tellement taxé que les investisseurs ont peur de s'y aventurer.

Il faut rééquilibrer le marché immobilier: soit en baissant les taxes – TVA, droits de mutation, impôts – pour améliorer la rentabilité, soit en adoptant les amendements et les sous-amendements déposés par nos collègues, qui permettront de faire revenir les investisseurs, ce qui est indispensable. Toute la chaîne de la construction doit redémarrer. Pour cela, les bailleurs sociaux doivent avoir la capacité de produire des logements, tout comme les investisseurs privés.

Nous avons déposé trois amendements – dont le mien, le n° 3428 – qui permettent de prolonger jusqu'au 31 décembre 2027 le régime du déficit foncier, avec un plafond porté à 21 400 euros. S'ils ne tombent pas, ils arriveront un peu plus loin dans le débat. Ils pourraient permettre d'apporter des réponses concrètes.

M. le président. La parole est à M. François Jolivet.

M. François Jolivet. Au moment où je m'exprime devant vous, je pense aux près de 2,9 millions de Français qui attendent un logement social; je pense à l'ensemble de la filière immobilière, en panne; je pense à ceux qui ont perdu leur travail et à ceux qui travaillent dans les usines qui fabriquent les composants du logement alors que plusieurs grands groupes envisagent le chômage partiel, voire des licenciements.

Je remercie les groupes avec lesquels nous avons travaillé, en premier lieu l'UDI, Mme Létard et M. de Courson. Nous avons cherché à présenter une position commune puisque le groupe Horizons & Indépendants avait déposé un amendement proche de celui de M. de Courson, sans d'ailleurs l'avoir copié. (*Sourires.*)

Il est important de penser aux près de 2,9 millions de demandeurs de logement et, dans cette assemblée sans majorité absolue, d'entendre ce que demandent nos collègues de gauche concernant la RLS.

Madame la ministre, je remercie vos collaborateurs, qui ont été totalement transparents avec nous lors des réunions de travail. Vous allez devoir relever un défi majeur car vous ne disposez pas de recettes suffisantes pour faire face au 1,8 milliard d'engagements du Fnap. Si vous envisagiez un jour de décentraliser la compétence logement, je vois mal les élus locaux accepter de l'assumer en héritant de 1,8 milliard de dettes. L'État est donc condamné à payer. Il peut le faire un peu plus cette année, en orientant la RLS de manière plus massive vers le Fnap – ce serait autant que vous n'auriez pas à payer l'année prochaine. Je vous demande d'y réfléchir; je fais confiance à votre sagesse.

Pour conclure, je le répète, j'ai été heureux de travailler avec tous les groupes sur ce sujet – et j'ai bien dit tous les groupes! (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe EPR.*)

M. le président. La parole est à M. Philippe Lottiaux.

M. Philippe Lottiaux. Le logement est en crise, et cela fait des années – des années qu'il ne se passe rien alors que tout s'écroule, et des années que nous le répétons. Il y a deux ans déjà, notre groupe avait déposé une proposition de loi. Les

premières mesures sont arrivées l'an dernier avec le PLF – extension du PTZ, exonération des droits de mutation à titre gratuit (DMTG) –, mais c'était trop peu et trop tard.

Nous devons viser deux objectifs: favoriser l'accès à la propriété et relancer l'investissement locatif. Car l'investissement locatif bat de l'aile: il est quasiment inexistant – plus de rentabilité, coût du foncier trop élevé, objectif zéro artificialisation nette (ZAN) et problèmes juridiques.

J'ajoute, pour ceux qui veulent s'en prendre à Airbnb, que s'il n'y a pas assez d'offres de location de longue durée, c'est qu'il faut redonner confiance aux propriétaires en luttant plus efficacement contre les squats. (*Applaudissements sur les bancs du groupe RN. – Exclamations sur les bancs des groupes LFI-NFP et EcoS.*)

Mme Alma Dufour. C'est indigent!

M. Philippe Lottiaux. Alors, peut-être, nous aurons moins besoin de nous attaquer à Airbnb. Vous verrez, cela fonctionne!

Mme Cyrielle Chatelain. Quelle démagogie!

M. Philippe Lottiaux. Il faut un véritable choc, d'où l'intérêt d'un taux de 5 %, mais on peut considérer que ce n'est pas très raisonnable. L'amendement de M. de Courson nous paraît tout à fait intéressant si l'on n'y apporte pas trop de limitations. Pourquoi souhaitons-nous les éviter? Parce qu'en France, quand on crée un dispositif incitatif, on espère qu'il ne le sera pas trop. Alors on ajoute des exceptions, des interdictions, des contrôles. Si nous voulons créer un choc, faisons simple!

Chacun sait qu'acheter du foncier et construire en zone tendue coûte plus cher. Il faut donc pouvoir pratiquer un certain niveau de loyer – celui-ci, de toute façon, s'adaptera à la demande. Et il y aura évidemment du logement social et du logement intermédiaire. N'opposons pas le logement social et le logement privé. Si le social ne fonctionne plus aujourd'hui, c'est parce que le privé ne fonctionne plus. Les deux tiers des opérations sont mixtes, privées et sociales. Si vous ne relancez pas le privé, vous ne relancerez jamais le social. Dans certains endroits, c'est même le privé qui compense le manque de financement du social.

En conclusion, gare aux limitations: faisons simple et créons le choc dont le logement a besoin! (*Applaudissements sur les bancs des groupes RN et UDR.*)

M. le président. La parole est à Mme Claire Lejeune.

Mme Claire Lejeune. J'ai du mal à croire à la sincérité des propos de collègues issus de groupes qui, par les politiques qu'ils ont soutenues ces dernières années, ont contribué à la crise du logement (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LFI-NFP*) – baisse des APL, mise en difficulté massive des bailleurs sociaux et, pas plus tard qu'il y a quelques jours, vote en commission de la fin de l'exonération de la taxe foncière pour les bailleurs HLM avec le soutien du bloc central et de la droite. Vous êtes aussi ceux qui ont fragilisé le dispositif MaPrimeRénov', interrompu cet été. Et aujourd'hui vous vous présentez comme ceux qui vont apporter une solution à la crise du logement que vous avez vous-mêmes créée. C'est d'une insincérité absolue! (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.*)

Que nous proposez-vous ce soir ? Encore une défiscalisation qui bénéficiera aux catégories les plus aisées de la population de ce pays – les propriétaires. Nous le savons très bien, les dispositifs fondés sur la défiscalisation reviennent à percer encore des trous dans une corbeille qui fuit.

La solution à la crise du logement ne pourra passer que par une pérennisation de l'encadrement des loyers, une construction massive de logements sociaux (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP*), la fin de la niche fiscale sur Airbnb, qui immobilise 1 million de logements, et la généralisation de MaPrimeRénov'. Privilégier des mesures de défiscalisation, c'est se tirer une balle dans le pied ; nous ne pouvons pas les soutenir.

Nous sommes favorables à tous les sous-amendements qui limitent la portée du dispositif en le soumettant à des conditions concernant la réalisation de travaux, la durée de détention et de location d'un logement, ou le plafonnement des loyers. Nous soutiendrons les propositions qui limitent le taux et le montant du plafond de l'amortissement, le nombre de logements concernés et le taux d'amortissement des logements en régime BIC – bénéfices industriels et commerciaux. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.*)

M. le président. La parole est à Mme Véronique Louwagie.

Mme Véronique Louwagie. Je voudrais remercier notre collègue Valérie Létard qui, en qualité de ministre du logement, a beaucoup travaillé sur le sujet, nous permettant aujourd'hui d'examiner ces propositions. (*Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes DR, EPR et Dem.*) Je veux également saluer les travaux conduits depuis plusieurs mois par Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz qui, depuis le précédent projet de loi de finances, ont apporté une série de réponses. (*Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes DR, SOC et Dem.*)

Sur tous les bancs, nous reconnaissons qu'il y a une crise du logement et que nous devons y répondre. Le nombre d'amendements et de sous-amendements témoigne de cette recherche collective de solutions. Le manque de logements comme les logements insalubres représentent une vraie difficulté pour nos concitoyens – des familles entières ont du mal à s'insérer simplement dans la vie quotidienne. Il est capital de trouver une voie d'équilibre. Le coût du logement pèse sur le pouvoir d'achat de nos concitoyens de manière bien plus prononcée que dans d'autres pays. Là aussi, nous devons trouver des solutions.

Vu la gravité de la crise et la nécessité d'une réponse forte, il faut un dispositif fiscal adapté et véritablement incitatif ; nous en avons tous fait le constat et ne devons pas avoir la main qui tremble. C'est pourquoi nous voterons les sous-amendements qui ne cherchent pas à limiter la portée des dispositions proposées. Pour être à la hauteur de la situation, nous devons apporter des réponses percutantes ; nous serons donc très ouverts aux différentes propositions. (*Applaudissements sur les bancs du groupe DR.*)

M. le président. La parole est à M. Mickaël Cosson.

M. Mickaël Cosson. On ne peut que se réjouir de voir que le statut de bailleur privé, réclamé depuis plus de dix ans par les professionnels, est enfin examiné à l'Assemblée nationale et, dans les jours qui viennent, au Sénat. Nous sommes assis sur une véritable bombe structurelle, à la fois sociale et économique : jamais il n'y avait eu aussi peu d'investisseurs se lançant dans la production de logements : par rapport à

l'an dernier, leur nombre est en baisse de 55 % – cela donne une idée de la situation ! Alors que le logement représente le poste principal du budget des ménages, c'est un enjeu majeur au regard du pouvoir d'achat. Le logement est une priorité : ne pas en disposer lorsqu'on commence les études ou la vie active, ou simplement parce que votre ancien logement ne correspond plus à vos besoins, est un facteur d'insécurité.

Le statut de bailleur privé répond à une attente forte. En redonnant confiance aux investisseurs qui, au fur et à mesure que se multipliaient les normes et les réglementations, se détournaient de la pierre pour se tourner vers les produits financiers non productifs, il doit permettre à nos concitoyens de se loger et raccourcir les délais d'attente. Je tiens à féliciter Valérie Létard d'avoir lancé cette mission face à l'urgence, il y a plusieurs mois. Le statut de bailleur privé est devenu plus que nécessaire ; il faut qu'il entre en vigueur non dans les prochaines années, mais dans les prochaines semaines et les prochains mois. Le retour de la confiance passe par des mesures fortes : il nous faut un choc. La situation est explosive, il est urgent de mettre un terme à la multiplication de logements vacants et de relancer la création de logements.

Si l'ancien a été une des priorités de notre rapport, c'est parce que, depuis de nombreuses années, nous ne cessons d'artificialiser les sols sans les réhabiliter. Des appels à projets pour réaliser, par exemple, des opérations de revitalisation de territoire (ORT) sont nécessaires alors que nous dévitalisons nos centres-villes et nos centres-bourgs, ne faisant qu'éloigner les gens des commodités.

M. le président. Merci, monsieur Cosson.

M. Mickaël Cosson. Je soutiendrai l'amendement de Charles de Courson, qui se rapproche le plus des taux d'amortissement de 5 % pour le neuf et de 4 % pour l'ancien, qui représentent la condition pour... (*Le temps de parole étant écoulé, M. le président coupe le micro de l'orateur. – Les députés du groupe Dem applaudissent ce dernier.*)

M. le président. La parole est à M. Olivier Fayssat.

M. Olivier Fayssat. J'abonderai dans le sens de mon collègue Lottiaux, avec lequel je suis en accord, pour rappeler tout le mal que le macronisme a, ces dernières années, fait à l'investisseur avec l'impôt foncier, l'impôt sur le revenu, l'impôt sur la fortune immobilière, les taxes sur les logements vacants, les loyers encadrés à Marseille, l'imposition sur la plus-value – et j'en passe. Si l'on ajoute les problèmes de squat, les normes énergétiques et les provisions pour travaux, l'investisseur n'a aucune raison de privilégier l'immobilier aux placements financiers. C'était d'ailleurs le but ultime du macronisme ; il est atteint, l'investisseur est mort. Voilà pourquoi ni le bâtiment ni le logement ne marchent plus.

Nous serons évidemment favorables à tout ce qui, dans les amendements déposés, concourt à remettre l'investisseur en forme, à lui offrir une petite lueur d'espoir. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UDR et sur quelques bancs du groupe RN.*)

M. le président. Monsieur le rapporteur général, madame la ministre, peut-être souhaitez-vous prendre la parole avant que je la redonne aux députés ? Sinon, à ce rythme, vous ne pourrez vous exprimer avant demain !

La parole est à Mme la ministre.

Mme Amélie de Montchalin, ministre. Je voudrais revenir sur les questions qui m'ont été posées en matière de logement social par le député Echaniz et la présidente Chatelain.

Le gouvernement est prêt à réduire la TVA des bailleurs sociaux en échange de la fin d'exonération d'impôt sur les sociétés, pour encourager ceux qui rénovent, construisent et investissent plutôt que ceux qui thésaurisent. J'ai compris que cette proposition, soutenue par M. Labaronne, n'intéressait pas à ce stade la représentation nationale ; mais je garde cette option pour les débats à venir dans le cadre de la navette et de la nouvelle lecture.

M. Daniel Labaronne. Très bien !

Mme Amélie de Montchalin, ministre. S'agissant du soutien aux bailleurs sociaux, il ne faudrait pas oublier un élément qui ne relève pas directement d'une décision du gouvernement : le taux du livret A. Sa baisse de 2,4 à 1,7 % offre, par an, 500 millions d'euros de soutien supplémentaire aux bailleurs sociaux ; cet allègement *de facto* de leurs charges financières leur permettra d'investir. Dans les équations que présentait Mme Chatelain, évoquant un manque de 700 millions, c'est un élément significatif.

Mme Cyrielle Chatelain. Ce ne sont pas des moyens dédiés !

Mme Amélie de Montchalin, ministre. En effet, mais il faut donner l'intégralité du contexte. Même s'il ne vaut pas 200 millions budgétaires, c'est un élément positif, qui profite au secteur.

Mme Cyrielle Chatelain. Certes, le contexte s'améliore.

Mme Amélie de Montchalin, ministre. Certains, notamment M. Jolivet, ont dit qu'il fallait soutenir le Fnap et payer ses engagements, qui dépassent 1,7 milliard. Voilà pourquoi le gouvernement proposait de porter le soutien au Fnap à 275 millions d'euros – contre 75 millions en 2025.

Vous me demandiez également si je pouvais m'engager formellement sur le volume de l'aide au Fnap, celui de la RLS ou celui des aides à la rénovation – j'ai bien compris que vous refusiez de considérer que 1 euro de CEE équivalait à 1 euro budgétaire. Oui, par rapport à la copie initiale, on va sans aucun doute baisser le montant de la RLS. Oui, on soutiendra bien sûr le Fnap, puisque ce sont les bailleurs qui paient les bailleurs – ceux qui investissent moins doivent soutenir ceux qui investissent plus. Oui, on veut avancer en matière de rénovation.

Je vous propose donc, mesdames et messieurs les députés, de considérer ce qui vous sera soumis en nouvelle lecture : vous aurez alors un pouvoir encore plus grand de contrôler l'exécution du contrat. Les bailleurs sociaux bénéficieront d'au moins 500 millions supplémentaires par rapport à la version initiale du texte ; mais si l'équilibre financier est garanti ce soir, je peux faire plus. Si vous soutenez le statut de bailleur privé, nous pourrions vous aider avec le logement social – voire, en fonction de votre vote, dépasser les annonces. Mais je ne peux pas m'engager à faire davantage si, ce soir, la contrepartie sur le volet privé n'est pas assurée. Ce n'est pas une entourloupe, je propose sincèrement que nous travaillions ce soir sur ce point, tout en continuant à affiner les engagements en matière de logement social ; en nouvelle lecture, vous aurez devant vous, sur une balance Roberval, le fruit de ce compromis.

Je pense être cohérente, honnête et transparente avec vous : l'effort de la nation doit être équilibré et je ne peux pas valider dès maintenant les chiffres que vous demandez car

je ne sais pas si j'en ai les moyens au vu du déficit que nous essayons de tenir. La suite dépend de votre capacité à honorer notre contrat jusqu'au bout. Comme dirait M. le président, on se revoit à la deuxième mi-temps !

M. le président. J'ai plusieurs autres demandes de parole. (*Murmures.*)

Mme Marie-Christine Dalloz. Assez, votons !

M. le président. La parole est à Mme Annaïg Le Meur.

Mme Annaïg Le Meur. Le groupe EPR est heureux qu'on évoque le sujet du logement. (*M. Paul Midy et Mme Blandine Brocard applaudissent.*) Ce débat était très attendu et je remercie le gouvernement d'y avoir consacré l'un des rares amendements qu'il a déposés sur ce PLF – merci notamment au ministre Jeanbrun.

On l'a dit, 30 % des dépenses des ménages sont consacrées au logement. La limitation de l'offre entraîne une augmentation des prix, la rareté des logements créant une situation de crise. Nous sommes là ce soir pour remettre l'investissement au cœur des débats. La création d'un statut clair de bailleur privé doit redonner confiance et relancer l'offre grâce à la reprise de l'investissement, qui doit profiter aux logements abordables, à visée sociale et très sociale. En effet, loger des personnes dans le privé permettrait de libérer de la place dans les logements sociaux – c'est un élément important.

N'oublions pas que bâtir n'est pas qu'une dépense : cela génère de l'emploi, de la TVA et des droits de mutation à titre onéreux (DMTO).

M. Guillaume Kasbarian. Tout à fait !

Mme Annaïg Le Meur. Je salue le travail transparent mené depuis des années avec Inaki Echaniz et l'ensemble des groupes pour favoriser le logement pérenne plutôt que le logement de courte durée. (*M. Paul Midy et Mme Agnès Pannier-Runacher applaudissent.*)

M. Paul Midy. Excellent !

M. le président. La parole est à M. Inaki Echaniz.

M. Inaki Echaniz. Je voudrais dire aux collègues qui s'impatientent que la question du logement est centrale dans notre pays. Nous pouvons donc y consacrer un peu de temps dans le cadre du débat budgétaire. Depuis que je suis élu – donc depuis 2022 –, quand on en parle durant le budget, on nous rétorque qu'on n'a pas le temps ; et quand on l'évoque à d'autres moments, on nous invite à y revenir au moment du budget. Souffrez que nous essayions d'apporter une réponse à ce problème qui nous vaut, à toutes et à tous, des sollicitations quotidiennes dans nos circonscriptions, du Pays basque jusqu'au fin fond de l'Alsace !

Madame la ministre, sur le territoire dont je suis originaire avec mes collègues Peio Dufau et Colette Capdevielle, un dicton dit *Hitza hitz* : une parole est une parole. Vous nous avez dit, au début du débat budgétaire, que vous feriez confiance à la représentation nationale, aux accords conclus entre les groupes. Nous vous avons prise au mot et avons travaillé avec des groupes de gauche et de l'écologie, et jusqu'au groupe DR, sur les réponses que nous pourrions apporter à la crise du logement. Nous avons rédigé une série d'amendements, dont celui créant le statut du bailleur privé, mais aussi celui sur la RLS. Nous avons voté ce compromis en commission des affaires économiques, en commission des finances, avec une RLS à 700 millions d'euros.

Ce soir, avec Cyrielle Chatelain, nous vous demandons 900 millions d'euros. Le logement, ce n'est pas une dépense, mais un investissement dans l'avenir, car 1 euro de dépense publique, c'est 3 euros dans les caisses... *(Le temps de parole étant écoulé, M. le président coupe le micro de l'orateur. – Les députés du groupe SOC applaudissent ce dernier.)*

M. le président. La parole est à M. Jean-Paul Mattei.

M. Jean-Paul Mattei. Nous allons enfin réhabiliter l'investissement dans l'immobilier pour loger des familles et retrouver le bon chemin. Ces mesures existent depuis très longtemps, mais elles avaient été un peu oubliées.

Je voudrais remercier Valérie Létard, Mickaël Cosson, Annaïg Le Meur, tous ceux qui ont participé à ce travail. J'espère que le vote des nombreux amendements nous permettra de parvenir à un équilibre, qui se situe, selon moi, entre l'encouragement à la demande de logements neufs, avec un taux d'amortissement raisonnable, et la nécessité de rénover les logements anciens, notamment du fait du ZAN.

Madame la ministre, vous avez évoqué le logement social, dont la production serait assujettie à une TVA réduite en contrepartie d'une taxation à l'IS. Tous les acteurs du logement social attendent cette mesure pertinente, mais chacun doit faire des efforts pour parvenir à un bon compromis. C'est un beau travail législatif que nous faisons ce soir. *(Applaudissements sur les bancs du groupe Dem.)*

M. le président. La parole est à Mme Cyrielle Chatelain.

Mme Cyrielle Chatelain. Nous prenons acte du fait qu'un chemin existe vers la réduction de la RLS, que nous demandons depuis longtemps. Dans le cadre des discussions parlementaires qui continueront, notamment au Sénat, nous espérons pouvoir atteindre les 900 millions d'euros et les 275 millions pour le Fnap.

Le groupe Écologiste et social votera donc les sous-amendements qui permettent de cibler le dispositif là où c'est nécessaire. En revanche, étant donné que nous n'examinerons pas la deuxième partie dans cette assemblée, au vu du rythme où nous avançons, nous voterons contre à ce stade. Nous savons que le Sénat réintègrera le dispositif du statut du bailleur privé, nous verrons donc si nous le soutenons en nouvelle lecture. Sans un engagement ferme sur les 900 millions, nous ne pouvons pas le voter pour le moment.

Je vous sens perplexe, madame la ministre.

Mme Amélie de Montchalin, ministre. Je le suis !

Mme Cyrielle Chatelain. Nous donnons de l'argent aux bailleurs privés, mais s'il n'y a pas d'engagement en faveur du secteur social, nous ciblerons le dispositif sans le voter en l'état, car nous savons qu'il reviendra en nouvelle lecture. Vous nous demandez de vous faire confiance ; nous jugerons la copie quand elle reviendra du Sénat.

Mme Julie Laernoës. Eh oui ! Nous ne sommes pas socialistes !

Mme Marie-Charlotte Garin. Elle a raison !

M. Guillaume Kasbarian. D'accord, aucun problème !

M. le président. La parole est à M. François Jolivet.

M. François Jolivet. Madame la ministre, je pense que l'hémicycle fera tout ce qu'il peut pour donner des perspectives au logement dans notre pays, et octroyer un statut à des acteurs qui souhaitent investir. En revanche, je me permets d'appeler votre attention, de manière très forte, sur la position du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui impose aux banques de considérer, lors de l'évaluation de la solvabilité d'un investisseur venant solliciter un prêt en vue d'un achat immobilier, que celui-ci ne percevra jamais de loyers une fois devenu propriétaire – ce qui peut aboutir à un refus de prêt. La France est le seul pays de l'Union européenne à appliquer cette règle. Nous aurons besoin de votre aide, car l'indépendance du HCSF ne doit pas lui conduire à faire n'importe quoi.

Je voudrais remercier les membres du groupe Horizons & indépendants qui, après le PTZ généralisé et les donations, ont accepté de travailler, pour les Français, sur la création de ce statut d'investisseur locatif privé.

M. le président. La parole est à Mme Claire Lejeune.

Mme Claire Lejeune. La crise du logement est un sujet très important, mais il ne se situe pas pour autant au-dessus des clivages politiques, comme on pourrait le croire en vous entendant tous dans cet hémicycle. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LFI-NFP.)*

Certaines personnes ici se réjouissent de l'expulsion massive d'habitants de leurs logements *(Exclamations sur quelques bancs du groupe LFI-NFP),...*

Mme Marie Mesmeur. Eh oui ! Hein, Kasbarian ?

Mme Claire Lejeune. ...mènent la guerre aux bailleurs sociaux et ne soutiennent cette mesure que parce qu'il s'agit d'une défiscalisation en faveur des personnes ayant les patrimoines les plus élevés. Nous atteignons des records dans les inégalités de patrimoine, et pour l'essentiel, elles proviennent du patrimoine immobilier.

Je ne sais pas à quel compromis bricolé vous voulez aboutir, mais je ne vois aucun engagement ferme sur la question du logement social, si bien que ce ne sera qu'une mesure de plus en faveur des plus riches. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.)*

Mme Marie-Christine Dalloz. C'est insupportable !

M. le président. La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Je pense que nous pouvons trouver un accord. Madame la ministre, je soutiens la RLS et la baisse du taux du livret A, ainsi que toutes les positions qui donnent les moyens de produire et de rénover les logements sociaux qu'attendent nombre de nos concitoyens.

Je remercie tous ceux qui travaillent depuis des semaines à essayer de trouver un consensus sur le logement social comme sur le statut du bailleur privé. Mais je veux dire à Cyrielle Chatelain qu'il faut faire attention à ne pas punir les gens en essayant de punir le gouvernement : si on remet en question les mesures qu'il propose, ou si on en conditionne l'adoption à une contrepartie, ce sont les Français qui ne bénéficieront pas de la relance de l'investissement privé locatif. *(Applaudissements sur les bancs du groupe Dem.)* Cette façon de faire nous retarde et réduit la voilure, alors que le grand plan de relance de la production de logements, dans le privé comme dans le social, ne peut pas attendre. Nous n'avons jamais autant eu besoin de le faire. *(Applaudissements sur les bancs des groupes LIOT, EPR et Dem.)*

M. le président. La parole est à M. le président de la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire.

M. Éric Coquerel, *président de la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire.* Nous sommes en train de prendre des mesures que je qualifierai de Pinel du pauvre, avec des incitations fiscales qui ne peuvent pas remédier au problème du logement. Au moins, j'aimerais ne pas entendre que nous sommes en train de vivre le grand soir du logement dans ce pays. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LFI-NFP.*) On ne réglera pas la question tant que l'offre sera inférieure à la demande et que l'accessibilité du logement restera difficile.

Pour que les choses progressent, le public doit se ressaisir du logement. Il faut construire des logements publics – la construction de logements sociaux n'a jamais été aussi faible – et corriger une situation de plus en plus insupportable : le prix du logement dans le pouvoir d'achat des familles a doublé en trente ans. C'est la source du problème du logement en France, que ne peuvent pas régler les incitations fiscales conditionnées ou les autres mesures proposées. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.*)

Mme Blandine Brocard. Donc, on ne fait rien ! C'est parfait !

M. le président. La parole est à M. le rapporteur général.

M. Philippe Juvin, *rapporteur général.* Nous délibérons sur cette question parce que le besoin de logement est considérable...

Mme Sophia Chikirou. La faute à qui ?

M. Philippe Juvin, *rapporteur général.* ...mais aussi parce que l'industrie du logement est à l'arrêt et que nous avons des difficultés de livraison de logements neufs. Un des points de discussion, dans les amendements, c'est la valeur du taux d'amortissement pour le neuf. Le rapport Daubresse-Cosson mettait la barre à 5 % par an. C'est confortable, mais le manque à gagner pour les finances publiques serait très important, et peu d'amendements vont aussi loin.

M. de Courson propose pour sa part un amortissement de 3,5 % par an, ce qui est le seuil proposé par les professionnels pour que l'effet soit significatif – je vois que Mme la ministre et Mme Létard hochent la tête – et un taux pouvant aller au-delà de 3,5 % pour les loyers abordables. En revanche, on ne peut pas attendre un effet massif si le taux est inférieur à 3,5 %, et on risque de rater la cible.

(*Les amendements n° 1092 et 260, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.*)

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 2506 et 3632.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	205
Nombre de suffrages exprimés	140
Majorité absolue	71
Pour l'adoption	10
contre	130

(*Les amendements identiques n° 2506 et 3632 ne sont pas adoptés.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 3633.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	203
Nombre de suffrages exprimés	141
Majorité absolue	71
Pour l'adoption	8
contre	133

(*L'amendement n° 3633 n'est pas adopté.*)

(*Les sous-amendements identiques n° 4001 et 4028 sont adoptés.*)

(*Le sous-amendement n° 4016 est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix les sous-amendements identiques n° 4023 et 4025.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	206
Nombre de suffrages exprimés	173
Majorité absolue	87
Pour l'adoption	170
Contre	3

(*Les sous-amendements identiques n° 4023 et 4025 sont adoptés ; en conséquence, les sous-amendements n° 4020 et 4021 tombent.*)

(*Le sous-amendement n° 3942 n'est pas adopté.*)

(*Le sous-amendement n° 3999 est adopté ; en conséquence, le sous-amendement n° 3953 tombe.*)

M. le président. Je mets aux voix les sous-amendements identiques n° 3973, 3986, 4002 et 4013.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	209
Nombre de suffrages exprimés	209
Majorité absolue	105
Pour l'adoption	136

Contre 73

(Les sous-amendements identiques n^{os} 3973, 3986, 4002 et 4013 sont adoptés ; en conséquence, les sous-amendements n^o 3968 et identiques tombent.)

M. le président. Je mets aux voix les sous-amendements identiques n^{os} 3944 et 4014.

(Il est procédé au scrutin.)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	206
Nombre de suffrages exprimés	206
Majorité absolue	104
Pour l'adoption	127
Contre	79

(Les sous-amendements identiques n^{os} 3944 et 4014 sont adoptés.)

(Le sous-amendement n^o 3952 n'est pas adopté.)

(Les sous-amendements identiques n^{os} 3998 et 4000 sont adoptés ; en conséquence, les sous-amendements identiques n^{os} 3972 et 4011, les sous-amendements identiques n^{os} 3943 et 3976 et le sous-amendement n^o 4010 tombent.)

M. le président. Je mets aux voix les sous-amendements identiques n^{os} 3970, 4003 et 4015.

(Il est procédé au scrutin.)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	210
Nombre de suffrages exprimés	209
Majorité absolue	105
Pour l'adoption	140
Contre	69

(Les sous-amendements identiques n^{os} 3970, 4003 et 4015 sont adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n^o 4009.

(Il est procédé au scrutin.)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	204
Nombre de suffrages exprimés	141
Majorité absolue	71
Pour l'adoption	138
contre	3

(Le sous-amendement n^o 4009 est adopté.)

(Le sous-amendement n^o 3969 est adopté.)

(Le sous-amendement n^o 3984 n'est pas adopté.)

(Les sous-amendements identiques n^{os} 4027 et 4029 sont adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 582 rectifié et 3555, tels qu'ils ont été sous-amendés.

(Il est procédé au scrutin.)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	209
Nombre de suffrages exprimés	207
Majorité absolue	104
Pour l'adoption	158
contre	49

(Les amendements identiques n^{os} 582 rectifié et 3555, sous-amendés, modifiés par la suppression du gage, sont adoptés ; en conséquence, les amendements restant en discussion commune, ainsi que leurs sous-amendements, tombent.)

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à vingt-trois heures vingt, est reprise à vingt-trois heures trente.)

M. le président. La séance est reprise.

Je suis saisi de trois amendements, n^{os} 1960, 2784 et 2787, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n^{os} 1960 et 2784 sont identiques et font l'objet d'une demande de scrutin public par le groupe Socialistes et apparentés.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale .

La parole est à M. Inaki Echaniz, pour soutenir l'amendement n^o 1960.

M. Inaki Echaniz. Il s'inscrit dans la continuité du vote qui vient d'avoir lieu sur le statut du bailleur privé et des travaux conduits par Annaïg Le Meur et moi-même.

Actuellement, le micro-foncier permet aux propriétaires bailleurs qui ne sont pas au régime réel de bénéficier d'un abattement de 30 % sur les revenus de la location, dans la limite de 15 000 euros.

Nous proposons de porter de 30 % à 50 % le taux d'abattement applicable à la location nue, dans la limite de 15 000 euros. Cette mesure, qui a déjà été soumise à cette assemblée, doit encourager la location de longue durée et rééquilibrer les régimes fiscaux des meublés de tourisme et des locations nues.

Avec cet amendement, il s'agit d'envoyer enfin un signal favorable à ces petits propriétaires que tout le monde prétend défendre, c'est-à-dire à ceux qui possèdent un ou deux logements qu'ils louent à un prix abordable.

M. le président. La parole est à Mme Annaïg Le Meur, pour soutenir l'amendement n^o 2784.

Mme Annaïg Le Meur. Il fait suite aux travaux portant sur la régulation des meublés touristiques. Nous souhaitons porter à 50 % le taux d'abattement du régime micro-foncier, plébiscité par les propriétaires qui n'ont qu'un seul bien parce qu'il leur évite certaines lourdeurs administratives.

M. le président. La parole est à nouveau à Mme Annaïg Le Meur, pour soutenir l'amendement n° 2787.

Mme Annaïg Le Meur. Cet amendement de repli tend à fixer à 40 % le taux d'abattement du régime micro-foncier.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Philippe Juvin, rapporteur général. Le taux de location a été divisé par deux en quatre ans, tandis qu'un problème de croissance du nombre de locations meublées – en particulier touristiques – se pose. Par ces amendements, vous tentez d'apporter des réponses à ces problèmes.

Je crains que le relèvement du taux d'abattement à 50 % – ou 40 % pour l'amendement de repli – procure des résultats relativement faibles, mais qu'il crée un effet d'aubaine relativement coûteux. Les propriétaires pourraient tirer bénéfice de cette mesure, mais le nombre de logements mis en location pourrait ne pas augmenter.

Mon avis est très mitigé, ce qui n'a pas empêché la commission d'adopter cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du gouvernement ?

Mme Amélie de Montchalin, ministre. Ces amendements nous ont donné l'idée de gager la hausse du taux d'abattement du micro-foncier en location nue, actuellement de 30 %, par une baisse du taux d'abattement du régime micro-meublé des BIC et de la LMNP, actuellement de 50 %. Il aurait fallu faire coïncider les deux taux d'abattement à 40 %, mais aucun amendement n'a été déposé à cette fin.

Je souhaite toutefois que cette convergence soit réalisée dans le cadre de la navette. Elle simplifierait le traitement fiscal des locations nues ou meublées, grâce à un régime unifié.

Sur l'amendement n° 2787, je m'en remettrai donc à la sagesse de l'Assemblée. Je souhaite qu'un amendement permette, en miroir, de diminuer à 40 % le taux d'abattement du régime micro-meublés BIC-LMNP.

M. le président. La parole est à M. Frédéric Falcon.

M. Frédéric Falcon. Je suis très surpris de voir les deux collègues prendre la défense des petits propriétaires, alors qu'ils ont été à l'initiative de mesures fiscales qui ont lourdement pesé sur ceux-ci.

Vous avez un peu honte de la loi que vous avez fait voter et vous voulez la faire oublier, avec une hausse du taux d'abattement qui permettrait aux contribuables assujettis au régime micro-foncier d'être bénéficiaires.

Rappelons toutefois aux Français, notamment aux petits propriétaires, que vous avez largement contribué à augmenter leur fiscalité, avec la loi inique que vous avez fait voter l'année dernière.

Vous avez tenté de faire croire que la location saisonnière était la cause de tous les problèmes du secteur du logement. Ma circonscription de l'Aude compte un certain nombre de stations balnéaires, dont les habitants offraient des locations

saisonnières sans que cela pose la moindre difficulté, et ce, depuis les années 1970. Désormais, les contribuables narbonnais paient plus d'impôts, à cause de vous.

N'essayez pas de faire oublier votre responsabilité avec ces deux amendements. Vous avez causé énormément de dégâts. De plus, le journal *Les Échos* écrivait ce matin que votre loi n'avait eu aucune incidence sur les excès de la location saisonnière. (*Applaudissements sur les bancs du groupe RN.*)

M. le président. La parole est à M. Inaki Echaniz.

M. Inaki Echaniz. Un peu de sérieux, monsieur Falcon : encore une fois, vous racontez n'importe quoi !

Nous n'avons pas augmenté la pression fiscale sur les petits propriétaires, pour la bonne raison qu'ils mettent leur bien en location de longue durée. Preuve que nous n'essayons pas de nous donner bonne conscience, l'amendement que j'ai défendu a déjà été discuté l'an dernier, avant d'être adopté à l'unanimité des voix. L'application de l'article 49.3 n'a toutefois pas permis l'intégration de la mesure dans la loi de finances pour 2025.

La loi que nous avons défendue avec Annaïg Le Meur produit ses effets. Elle ne comportait pas seulement des mesures fiscales, mais fournissait des outils réglementaires aux communes.

Je comprends votre jacobinisme, mais nous, nous sommes des Girondins. Nous voulons donner plus de pouvoir aux élus locaux. Grâce à nous, les maires des stations balnéaires que vous évoquez et où visiblement personne n'habite à l'année ont la possibilité d'accepter ou de refuser la mise en location de meublés de tourisme. Nous souhaitons encourager la location de longue durée.

Les mesures que nous défendons à travers ces amendements auront des effets : le choix des propriétaires, entre une location à la semaine et une location à l'année, pourrait se porter plus facilement vers la seconde option si celle-ci leur ouvre droit à un abattement de 50 % et non plus de 30 % seulement.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 1960 et 2784.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	138
Nombre de suffrages exprimés	106
Majorité absolue	54
Pour l'adoption	59
contre	47

(*Les amendements identiques n° 1960 et 2784 sont adoptés ; en conséquence, l'amendement n° 2787 tombe.*)

M. le président. Sur les amendements n° 3230, 1941 et 2052, je suis saisi par le groupe La France insoumise-Nouveau Front populaire de demandes de scrutin public.

Les scrutins sont annoncés dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à Mme Ersilia Soudais, pour soutenir l'amendement n° 3230.

Mme Ersilia Soudais. Par cet amendement, nous souhaitons réduire l'avantage fiscal dont bénéficient les propriétaires bailleurs au titre du régime micro-foncier, quand les logements qu'ils louent sont des passoires thermiques. En effet, notre objectif est d'atteindre la neutralité carbone en 2050. Pour ce faire, il est impératif que l'efficacité énergétique de notre parc locatif atteigne au moins le niveau BBC – bâtiment basse consommation. De ce point de vue, nous sommes plutôt mal partis : plus de 15 % dudit parc est composé de logements classés F ou G. Pour de tels logements, l'amendement tend à supprimer totalement l'avantage fiscal, à moins que preuve ne soit donnée que des travaux de rénovation énergétique – celle-ci constitue un objectif prioritaire – sont en cours.

Il ne s'agit pas seulement d'une question de transition écologique, mais aussi d'une question sociale. Du fait de la précarité énergétique, un ménage sur cinq a froid dans son logement, ce qui entraîne des conséquences concrètes, tant sanitaires que financières. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LFI-NFP.*)

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Philippe Juvin, rapporteur général. Avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du gouvernement ?

Mme Amélie de Montchalin, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 3230.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	150
Nombre de suffrages exprimés	149
Majorité absolue	75
Pour l'adoption	61
contre	88

(*L'amendement n° 3230 n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à Mme Claire Lejeune, pour soutenir l'amendement n° 1941.

Mme Claire Lejeune. La crise du logement dans le pays empêche 5 millions de jeunes de décohabiter et conduit 12 % d'étudiants à renoncer à leurs études parce qu'ils ne peuvent pas se loger, quand 3,5 % des ménages détiennent la moitié du patrimoine immobilier. Voilà l'ampleur de cette crise. J'espère donc que la magnifique unanimité en faveur de l'adoption d'un dispositif de défiscalisation bénéficiant aux propriétaires se retrouvera pour supprimer la niche fiscale Airbnb, qui ouvre le régime fiscal des BIC aux locations meublées saisonnières. Excessivement favorable, ce régime permet notamment de recourir à des mécanismes d'amortissement.

La location en Airbnb accapare aujourd'hui 1 million de logements qui pourraient être utilisés pour loger de manière pérenne des Françaises et des Français, ce qui a d'immenses effets sur le montant des loyers dans les zones tendues. Nous vous proposons donc de supprimer cette niche fiscale. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LFI-NFP.*)

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Philippe Juvin, rapporteur général. Votre amendement vise à supprimer tout abattement fiscal pour les meublés de tourisme. Or nous avons déjà réduit les avantages fiscaux dont ils bénéficiaient dans le cadre de la loi de notre collègue Le Meur, adoptée l'année dernière : le plafond pour accéder au régime micro-BIC a été abaissé de 77 000 euros à 15 000 euros et le taux d'abattement réduit de 50 % à 30 %. Je suggère donc d'attendre de voir les effets de ces dispositions avant de modifier à nouveau ce régime fiscal. Avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du gouvernement ?

Mme Amélie de Montchalin, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Philippe Lottiaux.

M. Philippe Lottiaux. Il existe sur les bancs d'en face une sorte de croisade contre Airbnb, les locations de courte durée, etc. Or 48 % des locations de courte durée sont des résidences principales louées de manière occasionnelle, les logements dédiés à la location de courte durée ne représentant que 8 % des logements ainsi loués, soit 0,2 % du parc de logement en France. Par conséquent, à vouloir taper sur Airbnb, on va toucher les 92 % de loueurs qui ne sont pas des professionnels.

Mme Annaïg Le Meur. Ils ne voudraient plus acheter !

M. Philippe Lottiaux. Il y a deux façons de faire, et ce n'est pas en rendant inintéressante la location meublée de courte durée que vous rendrez intéressante la location meublée de longue durée. Il faut au contraire des dispositifs qui rendent la location de longue durée plus intéressante. (*Exclamations sur les bancs du groupe LFI-NFP.*) Nous avons commencé timidement tout à l'heure, il faut continuer,...

Mme Annaïg Le Meur. Vous n'avez rien proposé !

M. Philippe Lottiaux. ...mais taper, sous couvert de s'en prendre à Airbnb, sur de petits propriétaires qui essaient d'arrondir leurs fins de mois, ne sert à rien. (*Applaudissements sur les bancs des groupes RN et UDR. – Exclamations sur les bancs du groupe LFI-NFP.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1941.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	161
Nombre de suffrages exprimés	139
Majorité absolue	70
Pour l'adoption	40
contre	99

(*L'amendement n° 1941 n'est pas adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 2052 de Mme Mathilde Feld est défendu.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Philippe Juvin, rapporteur général. Pour les mêmes raisons que celles invoquées au sujet du précédent amendement, avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du gouvernement ?

Mme Amélie de Montchalin, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 2052.
(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	158
Nombre de suffrages exprimés	136
Majorité absolue	69
Pour l'adoption	41
contre	95

(*L'amendement n° 2052 n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Inaki Echaniz, pour soutenir l'amendement n° 1964.

Je vous invite à présenter conjointement vos trois amendements n° 1964, 2905 et 2895, qui font respectivement l'objet des sous-amendements n° 3948, 3946 et 3947.

M. Inaki Echaniz. Il s'agit ici de poser la question du régime réel des bénéfices industriels et commerciaux (BIC-réel) dont bénéficie la LMNP. Justifié à une certaine époque pour encourager la location meublée, ce régime est aujourd'hui surutilisé. Dans certains territoires, l'offre en meublés l'emporte sur celle des locations de longue durée, de sorte que certains habitants n'ont accès qu'à cette offre, qui reste précaire, puisqu'au bout d'un an, une famille logée en meublé peut se retrouver dehors si le propriétaire décide de ne pas renouveler son bail.

Or le régime BIC-réel offre un avantage décisif : on peut déduire ses amortissements et même déclarer du déficit. D'après le rapport de la mission sur la réforme de la fiscalité locative conduite par notre collègue Annaïg Le Meur en collaboration avec l'IGF et l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), 68 % des bailleurs en LMNP ne paient pas d'impôt sur les revenus locatifs ainsi perçus, certains ne payant même pas du tout d'impôt sur le revenu, tant les montants des amortissements déclarés sont élevés.

Qui plus est, la location meublée est 10 % à 20 % plus chère que la location nue, alors même que les meubles qui garnissent ces appartements, généralement achetés en grandes surfaces ou réutilisés, sont très rapidement amortis. L'existence de ce régime n'a donc plus de justification, d'autant que nous venons d'adopter le statut du bailleur privé, qui encourage la location de longue durée.

Adopté en commission des finances, l'amendement n° 1964 s'attaquait aussi bien au stock de logements ainsi loués qu'aux flux de nouveaux logements qui le seraient à l'avenir. Ayant entendu les gens qui ont investi en LMNP et dont le *business plan* prenait en compte la possibilité de déduire l'amortissement, je compte retirer cet amendement-là à l'issue de la discussion, pour ne cibler que les flux. Autrement dit, le statut de LMNP ne permettra plus de déduire l'amortissement du revenu locatif déclaré pour les biens acquis à compter du 1^{er} janvier 2026, date à laquelle le statut du bailleur privé entrera en vigueur.

Je serai évidemment favorable aux sous-amendements n° 3948, 3946 et 3947 du collègue Castellani, qui tendent à écarter du champ de mes amendements les résidences services, aussi appelées résidences gérées, comme les résidences étudiantes, qui relèvent d'une catégorie de logements à part.

Vu le nouveau statut du bailleur privé que nous avons adopté, il est nécessaire de réduire la voilure des dispositifs concernant la LMNP, qu'il s'agisse de locations de tourisme ou de baux d'un an, à condition de ne cibler que les flux.
(*Applaudissements sur les bancs du groupe SOC.*)

M. le président. Sur les sous-amendements n° 3948, 3946 et 3947, je suis saisi par le groupe Libertés, indépendants, outre-mer et territoires de demandes de scrutin public.

Les scrutins sont annoncés dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Michel Castellani, pour soutenir conjointement les sous-amendements n° 3948, 3946 et 3947.

M. Michel Castellani. Les amendements de notre collègue Echaniz visent à assurer l'alignement des avantages fiscaux du régime réel entre les locations nues – assujetties à la catégorie des revenus fonciers – et les LMNP – assujetties à la catégorie des BIC – en supprimant pour ces dernières la possibilité de déduire les amortissements de leurs revenus imposables. Il s'agit d'assurer l'égalité de traitement entre les deux types de location.

Avec ces sous-amendements, nous souhaitons conserver un traitement particulier pour les investissements locatifs en faveur des populations dont les besoins présentent des enjeux particuliers – les étudiants, les seniors, les personnes handicapées. Du reste, les résidences que nous entendons défendre, dites résidences gérées, ne risquent nullement d'entrer en concurrence avec les locations nues.

Nos sous-amendements prévoient d'exclure des dispositions que tendent à introduire les amendements de M. Echaniz les investisseurs non professionnels dont les investissements concernent des logements situés dans des résidences services ou des établissements destinés à accueillir des personnes âgées ou handicapées. Ainsi, pour le calcul de la plus-value lors de la cession de ces biens, les amortissements déduits pendant la période de location ne seraient pas déduits du prix d'acquisition.

M. le président. L'amendement n° 2905 de M. Inaki Echaniz est défendu.

Le sous-amendement n° 3946 de M. Michel Castellani est défendu.

L'amendement n° 2895 de M. Inaki Echaniz est défendu.

Le sous-amendement n° 3947 de M. Michel Castellani est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Philippe Juvin, rapporteur général. La commission avait étudié l'amendement n° 1964 de M. Echaniz et avait donné un avis favorable. Je donnerai un avis favorable aux sous-amendements de M. Castellani, qui tendent à exclure de la suppression des amortissements les établissements sociaux pour personnes âgées, les établissements offrant des soins de longue durée et les résidences étudiantes.

L'amendement n° 2905 n'a pas été étudié par la commission. Il cible uniquement les meublés de tourisme, l'amendement n° 2895 concernant tous les autres meublés – je parle sous votre contrôle, monsieur Echaniz.

À titre personnel, j'avais voté contre votre premier amendement, mais en tant que représentant de la commission, je lui donne un avis favorable. Il paraît donc logique d'en faire autant pour les deux autres, qui sont des déclinaisons du premier, tout en entraînant une moindre augmentation de la pression fiscale que lui.

Avis favorable de la commission sur les trois amendements de M. Echaniz. Sur les sous-amendements, avis défavorable de la commission et avis favorable à titre personnel.

M. le président. Quel est l'avis du gouvernement ?

Mme Amélie de Montchalin, ministre. Ce que vous proposez m'étonne, car c'est contraire à votre sous-amendement n° 3969, adopté tout à l'heure. Vous avez plafonné le taux d'amortissement à 2 % ; il serait étrange de supprimer le mécanisme quelques minutes plus tard !

M. Guillaume Kasbarian. Nous ne sommes pas à une incohérence près !

Mme Amélie de Montchalin, ministre. Je vous invite plutôt, pour que nous évitions de nous retrouver dans ce que j'ai déjà appelé la deuxième dimension, à retirer vos amendements. Sinon, certains députés risquent de voter à l'inverse de ce qui vient d'être adopté. Si vous les maintenez, je suis défavorable au caractère abrupt d'une telle mesure pour les contribuables qui ont investi, qui pratiquent l'amortissement et qui cesseraient d'un seul coup de bénéficier d'un dispositif sur lequel ils comptent.

J'ajoute que si je ne m'intéressais qu'au budget de la nation, je serais très favorable à ces amendements dont l'effet serait positif sur le strict plan budgétaire ! Mais ce soir, nous essayons de nous occuper du logement et d'agir en faveur de nos concitoyens ; par volonté d'équilibre, je vous demande de les retirer, car je pense que nous avons fait œuvre utile tout à l'heure.

M. le président. La parole est à M. Frédéric Falcon.

M. Frédéric Falcon. Je voudrais quand même vous mettre en garde sur le sésame qu'a provoqué le vote de l'amendement correspondant en commission : il a vraiment créé la panique chez les investisseurs. Vous avez supprimé le régime LMNP ! J'aimerais que l'on arrête de taper systématiquement sur les petits propriétaires qui investissent ; l'accès au statut LMNP est devenu d'une complexité terrible ! Il faut déposer une liasse fiscale, avoir recours à un expert-comptable (*Exclamations sur les bancs du groupe LFI-NFP*), payer la CFE – cotisation foncière des entreprises ; il y a une vraie professionnalisation du métier de propriétaire.

Mme Sophia Chikirou. Il faudrait tout faire au *black* ?

M. Frédéric Falcon. Nous venons de créer le statut du bailleur privé – grâce au Rassemblement national, d'ailleurs, parce que sans notre soutien, il aurait été nettement plus compliqué de faire barrage aux amendements hostiles de la gauche ;...

Mme Cyrielle Chatelain. N'importe quoi !

M. Benjamin Lucas-Lundy. Qu'est-ce qu'il raconte ?

M. Frédéric Falcon. ...et voilà que vous voulez supprimer le statut LMNP, qui est pourtant beaucoup utilisé dans notre pays et sur lequel de nombreux propriétaires comptent pour investir, tout simplement parce que c'est tout ce qui leur reste ! Nous avons certes voté le statut du bailleur privé, mais

nous ne savons pas ce qu'il adviendra lors de la navette ni si le budget sera voté. En attendant, le LMNP, c'est tout ce qui nous reste : s'il vous plaît, ne supprimez pas le dernier statut relativement intéressant pour les investisseurs immobiliers, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien. (*Applaudissements sur les bancs des groupes RN et UDR.*)

M. le président. La parole est à M. Inaki Echaniz.

M. Inaki Echaniz. Une nouvelle fois, M. Falcon n'a pas écouté ce que nous avons dit ni lu nos amendements puisque j'ai dit, au début de la discussion, que je retirerais l'amendement n° 1964 parce qu'il touche le stock et le flux, mais que je maintiendrais les amendements n°s 2905 et 2895 qui ne concernent que le flux. Nous pouvons mettre fin au régime LMNP car les propriétaires concernés pourront se rediriger vers le statut du bailleur privé que nous venons d'instaurer.

Madame la ministre, vous avez dit que la mesure que je propose ici entrerait en contradiction avec le statut que nous avons créé tout à l'heure. C'est ce que j'appelle cranter un sujet : nous avons garanti que le taux d'amortissement ne pourrait pas dépasser 2 %. Je considère qu'il y a suffisamment de meublés dans notre pays ;...

M. Frédéric Falcon. Tu considères, c'est bien le problème !

M. Inaki Echaniz. ... ; de plus, les gens qui ont investi dans le meublé, monsieur Falcon, pourront continuer d'amortir ; c'est uniquement sur les nouvelles acquisitions, à partir du 1^{er} janvier 2026, qu'il n'y aurait plus d'amortissement possible !

Le meublé resterait malgré tout avantageux. Les propriétaires, même s'ils ne déduisent pas leurs amortissements, continueront à gagner de l'argent en louant en meublé : le loyer y est 10 à 20 % plus élevé qu'en nu, alors que l'investissement consenti pour meubler le logement n'est évidemment pas du même ordre. Soyez honnêtes ! Monsieur Falcon, nous avons défendu les petits propriétaires en créant le statut du bailleur privé et nous les défendons aussi en luttant contre la location touristique, qui empêche les gens de devenir propriétaires car elle fait s'envoler les prix.

M. Frédéric Falcon. Tu ne connais rien à l'immobilier, Echaniz !

M. Inaki Echaniz. Le jour où le Rassemblement national sera décidé à lutter et à voter contre la spéculation, votre discours sera un peu plus audible ; nous en sommes loin ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe SOC et sur quelques bancs du groupe EcoS.*)

(*L'amendement n° 1964 est retiré ; en conséquence, le sous-amendement n° 3948 tombe.*)

M. le président. Madame la ministre, vous n'avez pas donné votre avis sur les sous-amendements. Ils ne vous intéressent pas ? (*Sourires.*)

Mme Amélie de Montchalin, ministre. Sagesse !

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 3946.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	163
Nombre de suffrages exprimés	160
Majorité absolue	81
Pour l'adoption	125
contre	35

(Le sous-amendement n° 3946 est adopté.)

(L'amendement n° 2905, sous-amendé, n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 3947.

(Il est procédé au scrutin.)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	164
Nombre de suffrages exprimés	157
Majorité absolue	79
Pour l'adoption	125
contre	32

(Le sous-amendement n° 3947 est adopté.)

(L'amendement n° 2895, sous-amendé, n'est pas adopté.)

M. le président. La suite de l'examen du projet de loi de finances est renvoyée à la prochaine séance.

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

M. le président. Prochaine séance, lundi 17 novembre, à neuf heures :

Suite de la discussion de la première partie du projet de loi de finances pour 2026.

La séance est levée.

(La séance est levée à vingt-trois heures cinquante-cinq.)

Le directeur des comptes rendus

Serge Ezdra