



N° 2765

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

---

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 20 décembre 2005.

## AVIS

PRÉSENTÉ

AU NOM DE LA COMMISSION DES FINANCES, DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE ET DU PLAN SUR LE PROJET DE LOI, ADOPTÉ PAR LE SENAT (n° 2709) *portant engagement national pour le logement,*

PAR M. FRANÇOIS SCELLIER,

Député.

---

---

Voir les numéros :

*Sénat* : 57, 81, 85, 86 et T.A.35 (2005-2006).

*Assemblée nationale* : 2709



## SOMMAIRE

	Pages
<b>INTRODUCTION</b> .....	5
<b>I.- MALGRE LA RELANCE RÉCENTE DE LA CONSTRUCTION, LA FRANCE CONNAIT AUJOURD'HUI UNE CRISE AIGUË DU LOGEMENT</b> .....	7
A.- DES RETARDS ACCUMULES EN MATIERE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX .....	7
B.- LA STAGNATION DU PARC LOCATIF PRIVE .....	8
C.- UNE ACCESSION A LA PROPRIETE INSUFFISANTE .....	8
D.- LA CRISE DU FONCIER.....	9
<b>II. – UNE POLITIQUE VOLONTARISTE QUI DOIT ETRE POURSUIVIE</b> .....	11
A.- LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR LE PLAN DE COHESION SOCIALE .....	11
B.- LE DEVELOPPEMENT D'UN PARC LOCATIF PRIVE A LOYERS MAITRISES .....	12
C.- DES MESURES FORTES EN FAVEUR DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE.....	12
<b>III. – LE PACTE NATIONAL POUR LE LOGEMENT</b> .....	13
A.- UNE POLITIQUE VOLONTARISTE QUI AGIT SUR L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DU LOGEMENT.....	13
1.- Améliorer l'équilibre des opérations locatives sociales .....	13
2.- Mobiliser la ressource foncière.....	13
3.- Développer les centres d'hébergement collectif.....	14
4.- Favoriser l'accès à la propriété .....	14
5.- Favoriser l'accès au logement.....	15
B.- LE PROJET DE LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT .....	15
<b>EXAMEN DES ARTICLES</b> .....	19
<i>Article 4 ter (Article 135 B du livre des procédures fiscales) : Transmission par l'administration fiscale des données foncières aux collectivités publiques.....</i>	19
<i>Article 4 quater (Articles L. 2335-3, L. 3334-17, L. 4332-11, L. 5214-23-2, L. 5215-35 et L. 5216-8-1 du code général des collectivités territoriales) : Compensation intégrale des pertes de recettes liées à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les logements sociaux construits dans le cadre du plan de cohésion sociale .....</i>	21

<i>Article 4 quinquies (Article 1396 du code général des impôts) : Augmentation de la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles .....</i>	23
<i>Article 4 sexies (Article 1585 D du code général des impôts) : Majoration de la base de la taxe locale d'équipement .....</i>	26
<i>Article 4 septies (Articles L. 331-1 et L. 331-2 du code de l'urbanisme) : Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles.....</i>	32
<i>Article 5 (Article 278 sexies du code général des impôts) : Taux réduit de TVA pour les logements en accession sociale à la propriété dans les quartiers situés en zone de rénovation urbaine.....</i>	36
<i>Article 5 quater (Articles 261, 284, 1594 F, 1594-OG du code général des impôts) : Régime fiscal du prêt social de location-accession .....</i>	39
<i>Article 5 quinquies (Article L. 311-4 du code de la construction et d'habitation) : Possibilité pour les communes de bénéficier d'aides ou de prêts accordés par l'État pour le financement de logements locatifs sociaux .....</i>	44
<i>Article additionnel après l'article 5 quinquies (Article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) : Décompte du nombre de logements locatifs sociaux au niveau des établissements publics de coopération intercommunale .....</i>	45
<i>Article additionnel après l'article 5 quinquies (Article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) : Prise en compte des dispositifs d'accession sociale à la propriété dans le décompte du nombre de logements locatifs sociaux par commune .....</i>	47
<i>Article additionnel après l'article 5 quinquies (Article L.422-3 du code de la construction et de l'habitation) : Garantie de financement et d'acquisition des locaux non vendus pour les coopératives HLM.....</i>	48
<i>Après l'article 5 quinquies.....</i>	48
<i>Article additionnel après l'article 5 quinquies : Exonération d'impôts sur les sociétés des plus-values réalisées par les sociétés d'économie mixte lors de la vente de logements sociaux.....</i>	49
<i>Article additionnel après l'article 5 quinquies (Article 108 de la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites) : Institution d'un plan d'épargne retraite logement .....</i>	50
<i>Article 7 (Article 31 du code général des impôts) : Déduction sur les revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs passant une convention avec l'ANAH.....</i>	52
<i>Article 7 bis (Article 31 du code général des impôts) : Dispositif d'investissement locatif dans le secteur intermédiaire .....</i>	54
<i>Article 7 ter (Article 261 du code général des impôts) : Exonération de TVA sur les opérations de portage immobilier provisoire .....</i>	63
<i>Article 7 septies (Article 29 du code général des impôts) : Déduction sur les revenus fonciers en cas de remise sur le marché de logements vacants .....</i>	64
<b>AMENDEMENTS ADOPTÉS PAR LA COMMISSION.....</b>	<b>71</b>

## INTRODUCTION

« *Le logement et son environnement sont sans conteste les éléments contribuant le plus avec l'entourage familial et l'école, à la structuration de l'individu et à la consolidation de son identité au sein de la société. Ils sont également des lieux privilégiés de constitution de la citoyenneté* ». Comme le montre le rapport du Conseil économique et social « *Accès au logement, droits et réalités* »<sup>(1)</sup>, le logement constitue une préoccupation essentielle de nos concitoyens. Cette préoccupation est d'autant plus présente que la France connaît aujourd'hui une crise aiguë du logement.

Cette crise est paradoxale. En effet, depuis quelques années, grâce à la politique active menée par le Gouvernement, le rythme de construction de logements s'est accéléré. Ainsi, en 2004, 362.800 logements ont été mis en chantier et 75.000 logements sociaux ont été financés. Globalement, en trois ans, la production de logements sociaux, dans le parc privé comme dans le secteur public, a doublé.

Cependant, malgré cette relance, la France connaît une crise du logement qui ne touche plus seulement les grandes agglomérations, mais bien l'ensemble des régions. Les causes en sont multiples : ralentissement de la construction dans les parcs privé et public depuis une dizaine d'années, multiplication des phénomènes de « décohérence » en raison de l'évolution sociologique et démographique de la population, hausse importante des prix dans les secteurs foncier et immobilier.

Cette crise freine l'accès au logement de chacun de nos concitoyens et touche plus particulièrement les ménages modestes. Les manifestations en sont connues : hausse du taux d'effort des ménages en raison de la hausse importante des loyers, baisse du nombre de primo-accédants dans le nombre total des accédants, attente parfois longue pour l'accès aux logements sociaux, baisse du taux de rotation entre parc public et parc privé et, comme l'ont montré les incendies dramatiques de cet été, situation très dégradée de certains habitats collectifs.

Face à cette crise, le Gouvernement mène une politique globale visant à agir sur l'ensemble de la chaîne du logement. Le plan de cohésion sociale s'est traduit notamment par la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale qui a prévu, sur la période 2005-2009, le financement de 500.000 logements locatifs sociaux, le conventionnement de 200.000 logements à loyers maîtrisés, et la remise sur le marché de 100.000 logements vacants grâce aux aides de l'ANAH dans le parc privé. La loi de finances initiale pour 2005 a réformé le prêt à taux zéro afin de doubler le nombre de primo-accédants aidés et de le porter à 240.000 par an. Enfin, il est également prévu de porter à 100.000 le nombre de places d'hébergement d'urgence.

---

(1) Conseil économique et social « Accès au logement, droits et réalités », rapport présenté par Mme Nicole Prud'homme (2004).

Le pacte national pour le logement constitue une étape supplémentaire et doit permettre de lever les obstacles qui freinent encore aujourd'hui la construction de logements en France. Il s'agit notamment de lutter contre le manque de disponibilité de la ressource foncière, qui apparaît à votre Rapporteur comme un obstacle majeur à la construction de logements. Autre objectif qui apparaît particulièrement opportun à votre Rapporteur : encourager financièrement les maires bâtisseurs.

Différentes mesures ont d'ores et déjà été mises en œuvre : augmentation de la durée et baisse des taux des prêts locatifs sociaux afin d'améliorer l'équilibre des opérations locatives sociales, programmation ambitieuse de cessions de terrains par l'État, réforme de la sécurité juridique des permis de construire, construction de 5.000 logements d'urgence par la SONACOTRA, mobilisation de 50 millions d'euros pour des travaux de mise aux normes de sécurité de structures d'hébergement collectif, augmentation du plafond du prêt à taux zéro dans les agglomérations où le marché est le plus tendu, mise en place d'un nouvel indice de référence des loyers des logements et revalorisation des barèmes des aides personnelles au logement.

Le projet de loi portant engagement national pour le logement constitue le volet législatif du pacte national pour le logement. Considérablement enrichi par le Sénat, ce texte vise notamment à favoriser la mobilisation de la ressource foncière, à encourager financièrement les maires bâtisseurs, et à développer l'accession sociale à la propriété et le parc locatif privé à loyers maîtrisés. Il prévoit aussi la modernisation du statut des bailleurs sociaux et différentes mesures permettant de garantir à tous un accès au logement. Ce projet de loi présente donc un ensemble de mesures cohérentes, ambitieuses et pragmatiques pour lutter contre la crise du logement.

Il reste cependant à veiller que certaines mesures proposées dont on comprend parfaitement l'esprit n'aillent, malgré la volonté de leur concepteur, à l'encontre du but recherché... chacun doit y veiller. C'est la raison pour laquelle dans ce domaine, comme dans d'autres, mais peut-être plus dans celui-ci que dans d'autres, l'observation continue de l'évolution du marché, le pragmatisme mais aussi, même si cela peut apparaître contradictoire, la stabilité de la règle doivent être recherchés.

\*

\*        \*

## I.- MALGRE LA RELANCE RÉCENTE DE LA CONSTRUCTION, LA FRANCE CONNAIT AUJOURD'HUI UNE CRISE AIGUË DU LOGEMENT

La France connaît aujourd'hui une véritable relance de la construction de logements. Après un tassement sur la période 2000-2002, les mises en chantier ont progressé en 2003, puis 2004, pour culminer à 362.800 logements commencés. Avec 400.000 mises en chantiers prévus en 2005, le rythme de construction connaît un niveau jamais atteint depuis 25 ans. Cependant, malgré cette relance, on constate aujourd'hui une crise aiguë du logement due à un important déséquilibre de l'offre et de la demande de logements.

### A. – DES RETARDS ACCUMULES EN MATIERE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'offre de logements locatifs sociaux ne permet pas aujourd'hui de faire face à la demande. Comme le montre le tableau suivant, les logements financés ont été en moyenne de 50.000 au cours des dix dernières années, alors que les besoins représentaient plus de 80.000 logements.

#### LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FINANCES

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 <sup>(1)</sup>
PLA et PLUS	43.219	43.583	30.463	28.336	31.325	39.513	36.447	39.622	43.000
PLA – Insertion	8.617	11.818	15.597	13.921	5.050	5.427	5.188	5.034	5.000
PLS	5.225	4.510	4.966	7.868	4.081	8.648	11.834	12.659	17.000
<b>Total offre nouvelle</b>	<b>57.061</b>	<b>59.911</b>	<b>51.026</b>	<b>50.125</b>	<b>40.456</b>	<b>53.588</b>	<b>53.469</b>	<b>53.946</b>	<b>65.000</b>
PLUS – CD <sup>(2)</sup>	–	–	416	570	1.661	2.711	2.856	4.144	15.000
<b>Total</b>	<b>57.061</b>	<b>59.911</b>	<b>51.442</b>	<b>50.695</b>	<b>42.117</b>	<b>56.299</b>	<b>56.325</b>	<b>58.090</b>	<b>80.000</b>

(1) programmation prévue dans le cadre de la loi de finances pour 2004

(2) PLUS – CD et autres PLUS financés par l'ANRU

Source : ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement

**Or parallèlement, le nombre de demandes de logements locatifs sociaux ne cesse d'augmenter.** De 1978 à 1992, le nombre des ménages qui ont fait une demande auprès des organismes HLM n'a cessé de croître passant de 745.000 en 1978 à 915.000 en 1992. Lors de la dernière enquête effectuée en 2001-2002, le nombre de demandeurs s'est notablement accru puisqu'à cette date 1,04 million de ménages avait déposé ou renouvelé dans l'année une demande de logement HLM. Un tiers des demandes avait plus d'un an. Ce phénomène touche particulièrement la région parisienne puisque plus de 40 % des demandes avaient plus d'un an dans l'agglomération parisienne contre 30 % en province.

**Dans un rapport du Conseil économique et social<sup>(1)</sup>, Mme Nicole Prud'homme estime que pour répondre aux besoins, il serait nécessaire de construire 100.000 logements en 2004 et 130.000 logements les années suivantes, étude corroborée par d'autres travaux, qui indiquent des chiffres similaires.**

## B.— LA STAGNATION DU PARC LOCATIF PRIVE

Le parc locatif privé représente 5,1 millions d'unités qui abritent 20,5 % des ménages. La mise en place d'avantages fiscaux (dispositifs dits « *Périsol* », puis « *Robien* ») a stimulé, à partir de 1992, l'offre locative privée qui a enregistré une croissance de 514.000 logements en dix ans.

Cependant, la part de logements dépourvus des éléments essentiels de confort (sanitaires...) dans le parc total de logements, bien qu'en diminution régulière (7 % en 1992, 4,4 % en 1996, 3,1 % en 2001) reste encore trop importante. On dénombre ainsi 769.000 logements inconfortables occupés par 1,3 million de personnes (soit 2,2 % de la population) et 374.000 logements en surpeuplement, situés en particulier à Paris et dans les grandes agglomérations, qui accueillent 1,3 million de personnes.

Le rapport de MM. Patrick Doutreligne et Philippe Pelletier sur la sécurité des personnes dans leur logement, publié au mois d'octobre 2005, souligne que : « *le parc privé potentiellement indigne comprend, selon des estimations à dire d'expert, entre 400 et 600.000 logements avec une répartition à peu près égale entre locataires et propriétaires occupants, même s'il est vrai que cette situation est disparate entre secteurs urbains et secteurs ruraux.* »

Par ailleurs, c'est dans le parc locatif privé que le taux de vacance est le plus élevé, même si celui-ci baisse régulièrement depuis plusieurs années pour représenter 6,8 %, soit 2 millions de logements.

## C.— UNE ACCESSION A LA PROPRIETE INSUFFISANTE

**Votre Rapporteur est convaincu qu'il est essentiel de mener une politique active favorisant l'accès à la propriété, car elle constitue l'une des aspirations essentielles des Français.** Or, cette aspiration ne peut se concrétiser, pour les ménages modestes y compris les jeunes, sans une intervention publique importante.

L'enquête logement 2002 souligne que 2,26 millions de ménages ont acquis leur logement entre 1998 et 2002. La proportion des propriétaires est passée de 50,7 % en 1984 à 56,0 % en 2002. Cependant, il existe encore, en France, des demandes exprimées que ne satisfait aucune offre, de l'ordre de 15 %. Il s'agit pour l'essentiel de jeunes ménages à ressources modestes.

---

(1) Conseil économique et social « Accès au logement, droits et réalités », rapport présenté par Mme Nicole Prud'homme (2004).

De plus, l'augmentation de la part des ménages propriétaires ne doit pas masquer la baisse du nombre des primo-accédants qui ne représentent plus que 84 % des personnes accédant à la propriété contre 86 % il y a quatre ans. Cette baisse pèse sur les marchés locatifs, privés ou publics, qui offrent une solution de rechange définitive ou d'attente. Les personnes à faibles revenus éprouvent de plus en plus de difficultés à acquérir un logement : entre 1996 et 2002, leur taux d'accession à la propriété a baissé de 11,6 % à 7,2 %.

#### D.— LA CRISE DU FONCIER

Votre Rapporteur est persuadé que la difficile mobilisation de la ressource foncière constitue aujourd'hui un obstacle majeur à la construction de logements.

Ainsi, selon le syndicat national des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement (SNAL), auditionné par votre Rapporteur, entre 1996 et 2004, les prix des terrains « nus » ont été multipliés de 5 à 10. Dans ces mêmes huit années, les prix des lots viabilisés ont progressé de 200 à 300 %. Le prix des parcelles urbanisables des grandes agglomérations métropolitaines a rejoint celui de la première couronne parisienne. La part des primo-accédants financée avec un prêt à taux zéro dans les opérations d'aménagement du SNAL s'est effondrée. Elle était de 50 à 70 % en 1999. Elle est aujourd'hui tombée à 20 % en moyenne.

De même, selon le rapport d'information du groupe de travail de la commission des Affaires économiques et du Plan du Sénat sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement <sup>(1)</sup> : « *La hausse globale du prix du terrain à bâtir est estimée à 40 % entre 1999 et 2004, avec une accélération récente, puisqu'elle est de 22,4 % en 2004 d'après certaines estimations. Dans le même temps, le prix de la terre n'a augmenté que de 20 % en cinq ans. Les terrains à bâtir se négocient, en moyenne, à 76.000 euros l'hectare, soit 17 fois plus cher que les terres et prés. Cette hausse touche d'abord la région parisienne et le Sud-est, qui constituaient un quart des ventes en 2003 et en concentrent un tiers en 2004. Toutefois, elle concerne désormais également toutes les régions.* »

Il n'existe pas en France de pénurie de foncier brut, mais un décalage entre l'offre de terrains mis sur le marché au regard de l'offre de logements. C'est pourquoi les mesures proposées par le projet de loi visant à lutter contre la rétention foncière et à augmenter l'offre de terrains semblent à votre Rapporteur particulièrement opportunes.

---

(1) Rapport d'information fait au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan du Sénat par le groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, par M. Thierry Repentin (n° 442).



## II.- UNE POLITIQUE VOLONTARISTE QUI DOIT ETRE POURSUIVIE

### A.- LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR LE PLAN DE COHESION SOCIALE

Face à cette crise, le Gouvernement a adopté en 2004 le plan de cohésion sociale qui a fait de la relance de la construction de logement l'une de ses priorités.

Le Gouvernement a décidé d'augmenter les moyens consacrés à la production de logements aidés à travers la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. Entre 2005 et 2009, 500.000 logements sociaux seront financés et près de 2,8 milliards d'euros seront consacrés par l'État au subventionnement des opérations locatives sociales. 310.000 logements seront financés par des prêts locatifs à usage social (PLUS) et des prêts locatifs aidés d'intégration (PLA – I), 140.000 logements par des prêts locatifs sociaux (PLS) et 50.000 logements par l'association foncière logement.

Cet engagement budgétaire se conjugue avec un allongement de 15 à 25 ans de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les logements locatifs sociaux produits au cours de cette période. Cet allongement, qui améliore l'équilibre des opérations locatives sociales, est intégralement compensé aux collectivités territoriales par l'État.

Cette programmation ambitieuse s'accompagne de la mise en œuvre des dispositions de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales qui prévoient la possibilité de délégation par l'État de sa compétence d'attribution des aides publiques au logement aux établissements publics de coopération intercommunale ou aux départements qui le souhaitent.

**Cette programmation a permis un véritable rattrapage dans la construction de logements sociaux puisque le nombre de logements locatifs sociaux financé est passé de 56.288 en 2002 à 72.704 en 2004, soit une augmentation de 29 %. En 2005, les estimations font état de 83.000 logements financés.**

Par ailleurs, la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003 a défini un programme national de rénovation urbaine visant à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible et, à titre exceptionnel, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues. **Ainsi, pour la période 2004-2008, ce programme national de rénovation urbaine prévoyait outre une offre nouvelle de 200.000 logements et la réhabilitation de 200.000 autres, la démolition de 200.000 logements (soit 40.000 logements par an).**

La loi de programmation pour la cohésion sociale a prolongé le programme national de rénovation urbaine de 3 ans, renforcé les objectifs et porté les crédits de l'État de 2,5 à 4 milliards d'euros jusqu'en 2011. Les objectifs passent ainsi pour l'offre nouvelle de 200.000 à 250.000 logements, la réhabilitation de 200.000 à 400.000 logements et la démolition de 200.000 à 250.000 logements.

Mi-octobre 2005, 131 projets portant sur 112.000 réhabilitations, 58.700 constructions et 61.700 démolitions, dans 239 quartiers où résident un million et demi d'habitants, ont été approuvés par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Le montant des travaux programmés sur les cinq prochaines années s'élève à 15 milliards d'euros.

#### B.- LE DEVELOPPEMENT D'UN PARC LOCATIF PRIVE A LOYERS MAITRISES

La loi du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat a mis en place un nouveau dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Ce dispositif a indéniablement contribué à la relance de la construction en France puisqu'entre 60.000 et 70.000 logements ont été construits dans ce cadre en 2004.

Par ailleurs, la loi de programmation pour la cohésion sociale a prévu l'augmentation des moyens financiers de l'ANAH afin qu'elle puisse financer, en plus de son programme actuel, 200.000 logements à loyers maîtrisés entre 2005 et 2009 (ce qui correspond, en moyenne, à un doublement du rythme annuel actuel), et contribuer à la remise sur le marché de 100.000 logements vacants sur la même période.

#### C.- DES MESURES FORTES EN FAVEUR DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Le Gouvernement a fait de l'accession à la propriété une de ses priorités en retenant un objectif de 60 % de propriétaires-occupants. Afin d'encourager l'accession à la propriété des ménages les plus modestes, le dispositif du prêt à taux zéro a été étendu à l'ancien par la loi de finances pour 2005 et les barèmes ont été améliorés ce qui permet de doubler le nombre de ménages aidés, de moins de 100.000 avant la réforme, à plus de 200.000. A été mis en place un nouveau mode de financement. Auparavant, le coût de l'absence d'intérêts perçus par les établissements de crédit distributeurs du prêt à taux zéro était compensé par l'État au moyen de subventions budgétaires. Désormais, le coût de l'absence d'intérêts sur le nouveau prêt à taux zéro est compensé aux établissements de crédit distributeurs par un crédit d'impôt sur les sociétés.

Par ailleurs, le régime fiscal de la location-accession a été considérablement amélioré.

### III.– LE PACTE NATIONAL POUR LE LOGEMENT

Le présent projet de loi constitue une étape supplémentaire de la politique volontariste menée par le Gouvernement et constitue le volet législatif d'un ensemble plus vaste : le Pacte national pour le logement. L'objectif est de conforter les actions déjà entreprises et d'intervenir globalement sur toute la chaîne du logement.

#### A.– UNE POLITIQUE VOLONTARISTE QUI AGIT SUR L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DU LOGEMENT

##### 1.– Améliorer l'équilibre des opérations locatives sociales

Afin de développer la construction de logements locatifs sociaux et de faciliter le bouclage financier de ces opérations, plusieurs mesures financières ont été décidées par le ministre de l'Économie, des Finances et de l'Industrie :

– baisse de 0,15 % du taux d'intérêt des prêts locatifs sociaux (PLUS, PLA-I...) émis à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2005 ;

– augmentation de la durée des prêts locatifs sociaux (PLUS, PLA-I...), émis à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2005 (40 ans au lieu de 35 pour la partie relative à la construction des PLUS et des PLA-I) ;

– diminution du taux d'intérêt des PLS (prêt locatif social) et augmentation à 50 ans de la durée de la fraction foncière de PLS, cette mesure devrait être effective à compter de la prochaine adjudication de PLS, en janvier 2006.

**Votre Rapporteur salue ces mesures qui sont de nature à alléger la charge financière pesant sur les bailleurs sociaux : elles sont, en effet, équivalentes en trésorerie à une subvention de 6 à 8 % du coût des opérations.**

Par ailleurs, des prêts permettant l'acquisition de terrains par les collectivités territoriales, en vue de leur mise à disposition à des bailleurs sociaux, dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction ont été mis en place le 1<sup>er</sup> novembre 2005 par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Enfin, 250 millions d'euros seront versés aux organismes de logements sociaux afin de diminuer la dette de l'État à leur égard.

##### 2.– Mobiliser la ressource foncière

Parallèlement, l'État met en place un programme ambitieux de cessions de terrains. Sont prévus :

– la libération des terrains publics, propriété de l'État et de ses établissements publics pour la construction de 20.000 logements en 3 ans à partir de 2006 (le recensement est en cours et une décote de 25 % sur le prix de vente est prévue) ;

– la cession à la ville de Paris des terrains des Batignolles pour y réaliser des logements sociaux, intermédiaires, étudiants et en accession ;

– l'accompagnement financier des communes qui construisent : une réflexion sur la dotation globale de fonctionnement devant être menée sur cette question ;

– et la création de 3 nouvelles opérations d'intérêt national en Île-de-France (Seine-Amont, Massy-Saclay, Seine-Aval).

Par ailleurs, la réforme préparée par le ministère de l'Équipement devrait améliorer la sécurité juridique des permis de construire, en simplifier les dispositions et en accélérer la délivrance.

### 3. – Développer les centres d'hébergement collectif

Le Pacte comporte un volant consacré au traitement du « mal-logement » sous toutes ses formes. Ainsi, 5.000 logements d'urgence seront construits par la SONACOTRA, en mobilisant des terrains à cet effet. En outre, 5.000 places dans des résidences hôtelières à vocation sociale seront construites dans les deux prochaines années.

Par ailleurs, 50 millions d'euros ont été mobilisés pour la réalisation de travaux de mise aux normes de sécurité dans les structures d'hébergement collectif. Cette dotation provient du budget de l'ANAH, par un recyclage des subventions engagées en 2005 mais non consommées. Ces travaux concerneront des foyers de travailleurs migrants, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), des centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA), ainsi que des centres d'hébergement d'urgence.

### 4. – Favoriser l'accession à la propriété

Afin de renforcer l'accession à la propriété dans les grandes agglomérations où les prix sont les plus élevés, la loi de finances pour 2006 a augmenté le plafond de ressource des ménages pouvant bénéficier du dispositif du prêt à taux zéro (jusqu'à 7.000 euros par mois). Par ailleurs, afin de relancer la location-accession, les plafonds de ressources des locataires-accédants ont été augmentés et alignés sur ceux du prêt à taux zéro.

Enfin, la signature d'une charte avec les professionnels et les élus locaux permet au dispositif de la « maison à 100.000 euros » d'entrer dans une phase opérationnelle.

## 5.– Favoriser l'accès au logement

En outre, a été mis en place un nouvel indice de référence des loyers des logements régis par la loi du 6 juillet 1989. Ce nouvel indice tient compte, à part égale, des évolutions de l'inflation, de l'indice du coût de la construction et de l'indice des prix d'amélioration du logement et devrait permettre une évolution plus modérée des loyers.

D'autre part, pour aider les locataires modestes à prendre en charge leurs loyers, le barème des aides personnelles au logement est revalorisé de 1,8 % de manière rétroactive.

## B. – LE PROJET DE LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

Le présent projet de loi, profondément remanié par le Sénat, s'articule autour de sept axes principaux : la mobilisation de la ressource foncière, le soutien aux maires bâtisseurs, l'accession à la propriété, le développement de l'offre locative privée à loyers maîtrisés, la lutte contre l'insalubrité et la vacance, la réforme du statut des bailleurs sociaux et l'accès au logement.

**S'agissant de la mobilisation de la ressource foncière**, le projet de loi prévoit, pour les terrains appartenants à l'État, une simplification des procédures de mise en vente et un renforcement de sa capacité d'initiative pour y faire réaliser des projets de construction, grâce à de nouvelles procédures OIN (opération d'intérêt national) et à la délivrance par l'État de certains permis de construire.

Le texte propose également pour les maires de renforcer le caractère opérationnel des plans locaux d'urbanisme, de permettre à ces plans d'imposer aux opérations de construction, dans des secteurs définis, un pourcentage minimum de logements sociaux comme de logements intermédiaires, de prévoir la modification des plans d'urbanisme qui ne répondent pas aux besoins de construction de logements, les maires ayant la possibilité de déroger, dans de tels cas aux règles de densité de manière limitée.

Le projet de loi prévoit aussi la simplification des procédures de cession des terrains de l'État, la généralisation des programmes locaux de l'habitat, et la sécurisation des autorisations d'urbanisme. Enfin, ce texte devrait permettre d'accroître la transparence du marché foncier en posant l'obligation pour les services fiscaux de transmettre les données foncières aux collectivités qui en font la demande (**article 4 ter**).

S'agissant des dispositifs financiers, ce texte propose la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties des terrains rendus constructibles afin de lutter contre la rétention foncière (**article 4 quinquies**). Le Sénat ayant exclu les unités foncières de moins de 1.000 mètres carrés, ce qui réduit considérablement la portée de cette majoration, votre Rapporteur a déposé un amendement visant à n'exclure que les unités foncières de moins de 500 mètres carrés.

**Le projet de loi vise aussi à encourager les communes à s'engager en faveur de la construction de logements sociaux.** Il est proposé notamment la majoration de la taxe locale d'équipement et la compensation intégrale de la taxe foncière sur les propriétés bâties supportées par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale au titre des logements PLUS et PLA-I financés pendant la durée du plan de cohésion sociale (**article 4 quater**). Est aussi prévue la création d'un nouveau dispositif de partage entre la commune et le propriétaire de la plus-value engendrée par le classement en zone constructible de terrains auparavant non constructibles, afin d'inciter les collectivités locales à ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation (**article 4 septies**).

Par ailleurs, afin de soutenir les maires bâtisseurs et de financer les équipements suscités par la construction de logements, **l'article 4 sexies** prévoit l'augmentation de 10 % environ de la base d'imposition de la taxe locale d'équipement. Enfin, **l'article 5 quinquies** prévoit la possibilité pour les communes de bénéficier des prêts octroyés par l'État pour la construction de logements locatifs sociaux ou de logements-foyers.

Afin de soutenir la construction de logements sociaux, votre Rapporteur a déposé un amendement proposant un dispositif d'exonération d'impôt sur les sociétés sur les plus-values réalisées par les sociétés d'économie mixte lors de la cession d'immeubles, à la condition que ces sommes soient réemployées dans une opération de construction ou de réhabilitation de logements sociaux.

**La troisième priorité du projet de loi est de favoriser l'accession sociale à la propriété.** L'instauration de la TVA à 5,5 % pour tous les projets d'accession à la propriété dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine (**article 5**), est une mesure qui paraît particulièrement pertinente à votre Rapporteur car elle permettra à la fois de favoriser l'accession à la propriété et la mixité sociale. Par ailleurs, le projet de loi réforme le dispositif de location-accession en permettant à l'accédant de bénéficier d'une exonération de TVA et de droits d'enregistrement réduits (**article 5 quater**). Il assouplit le régime du bail à construction, notamment pour favoriser la construction de « maisons à 100.000 euros ».

Afin de favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes qui n'ont pu devenir propriétaire durant leur vie active, votre Rapporteur a déposé un amendement visant à mettre en place un « plan d'épargne retraite-logement ». Il s'agit d'autoriser les titulaires d'un plan d'épargne retraite populaire (PERP) à le transformer en un capital pour acheter un logement. Les sommes placées dans ce PERP seraient non imposables (sous certaines conditions à déterminer avec précision) au titre de l'impôt sur le revenu, ce qui constituerait une aide fiscale forte pour l'achat d'un logement. Ce dispositif pourrait ne concerner que les primo-accédants qui respecteraient le plafond de ressources prévues pour le prêt à taux zéro.

**Le quatrième axe du projet de loi est le développement de l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés.** L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat est réformée et devient l'Agence nationale de l'habitat : elle pourra désormais passer des conventions avec des propriétaires indépendamment de la réalisation de travaux d'amélioration. Dans le cadre de ce conventionnement, les propriétaires pourront bénéficier d'une déduction de 30 % des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu (**article 7**). Par ailleurs, le projet de loi voit la création d'un nouveau produit d'investissement locatif intermédiaire, le « Borloo populaire », assorti de contreparties sociales : des loyers 30 % en dessous du marché et des plafonds de ressources égaux à ceux des logements PLI (Prêt locatif intermédiaire). Le dispositif Robien est, quant à lui, recadré (**article 7 bis**).

**La cinquième priorité du projet de loi est la lutte contre l'insalubrité et la vacance.** La création d'une déduction forfaitaire de 30 % des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu pendant deux années pour les propriétaires qui remettent sur le marché un logement vacant constitue une incitation forte (**article 7 septies**). De même, l'exonération de TVA sur les opérations de portage immobilier provisoire est de nature à faciliter l'équilibre financier des opérations de sauvegarde des propriétés en difficultés (**article 7 ter**).

**Le projet de loi** prévoit également une **modernisation du régime juridique des opérateurs du secteur** avec l'unification du statut des offices publics HLM et la création d'un statut d'établissement public industriel et commercial (EPIC).

**Enfin diverses mesures visent à renforcer l'accès de tous à un logement** : renforcement du rôle du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), création d'un plan départemental de l'habitat, interdiction des coupures d'eau, d'électricité et de gaz pour les ménages de bonne foi en grande difficulté pendant la période d'hiver, rôle renforcé des commissions de médiation dans les attributions de logements, capacité d'intervention accrue du préfet pour demander l'attribution d'un logement, réforme du système des surloyers.

\*

\*      \*

Après la présentation du présent projet de loi par votre Rapporteur, la Commission a abordé l'examen des articles dont elle est saisie pour avis.



## EXAMEN DES ARTICLES

### *Article 4 ter*

(Article 135 B du livre des procédures fiscales)

### **Transmission par l'administration fiscale des données foncières aux collectivités publiques**

Cet article, issu d'amendements des Commissions des affaires économique et des affaires sociales du Sénat, prévoit que l'administration fiscale communique, à leur demande et gratuitement aux collectivités territoriales les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années.

En effet, il est difficile aujourd'hui, particulièrement pour les collectivités territoriales, d'avoir une connaissance précise de l'évolution des marchés fonciers, faute de sources fiables et homogènes.

Le rapport d'information du groupe de travail de la commission des Affaires économiques et du Plan du Sénat sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement<sup>(4)</sup> constate ainsi que le coût de communication de ces actes n'est pas négligeable puisqu'il s'élève à 12 euros par immeuble et 12 euros par personne. En outre, ce groupe de travail a constaté que les services du domaine ne laissent exploiter leur « fichier des actes de mutations » que de manière très restrictive. Une base de données tenue par les notaires est utilisée par certaines collectivités locales, mais son coût est très élevé, puisque la conclusion d'une convention pour trois ans pour l'utilisation du logiciel Perval par la direction régionale de l'équipement d'Île-de-France aurait coûté 500.000 euros pour trois ans forfaitairement, puis 70 centimes par acte communiqué.

Cette opacité a non seulement des effets inflationnistes, mais elle limite de surcroît les marges de manœuvre des collectivités locales.

Le premier alinéa de l'article 135 B du livre des procédures fiscales prévoit que « *les services de l'État, les collectivités locales et les établissements publics à caractère administratif peuvent se faire communiquer par l'administration fiscale les éléments d'information que celle-ci détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à*

---

(4) Rapport d'information fait au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan du Sénat par le groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, M. Thierry Repentin, Rapporteur (n°442).

*l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret. »*

La rédaction de ce dispositif n'est pas satisfaisante car elle ne précise pas le caractère obligatoire et gratuit de la transmission. De plus, ne sont pas concernés par cette transmission les établissements publics fonciers et les établissements publics de coopération intercommunale.

C'est pourquoi le présent article modifie le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales et remplace la possibilité pour l'administration de transmettre ces informations par une **obligation de transmission et à titre gratuit**.

De même, il étend le champ des organismes bénéficiant de cette obligation de transmission puisque, outre les services de l'État, les collectivités locales et les établissements publics administratifs, bénéficieraient désormais de ce dispositif **les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre et les établissements publics fonciers d'aménagement** (article L. 321-1 du code de l'urbanisme), **les établissements publics fonciers locaux** (article L. 321-4 du code de l'urbanisme) **et les établissements publics locaux d'aménagement** (article L. 321-6 du code de l'urbanisme).

**Votre Rapporteur salue cette mesure qui devrait permettre aux élus locaux de mener des politiques foncières adaptées aux réalités du marché.** De même, l'article 1 bis du présent projet de loi est de nature à favoriser la transparence du marché immobilier puisqu'il prévoit la transmission par le préfet aux maires et aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale qui en font la demande, de la liste des immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'État ou à ses établissements publics (RFF et SNCF).

\*

\* \*

La Commission a *adopté* cet article sans modification.

\*

\* \*

*Article 4 quater*

(Articles L. 2335-3, L. 3334-17, L. 4332-11, L. 5214-23-2, L. 5215-35 et L. 5216-8-1 du code général des collectivités territoriales)

**Compensation intégrale des pertes de recettes liées à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les logements sociaux construits dans le cadre du plan de cohésion sociale**

Cet article a pour objet de prévoir la compensation intégrale des pertes de recettes subies par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale du fait de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties accordées aux logements sociaux pour les opérations réalisées dans le cadre du plan de cohésion sociale.

**I.- UNE COMPENSATION PARTIELLE DES PERTES DE RECETTES RESULTANT DE L'EXONERATION DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES**

En vertu des articles 1384 A (logements neufs) et 1384 C (logements acquis) du code général des impôts, les organismes constructeurs et gestionnaires de logements locatifs sociaux bénéficient d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans, à compter de l'année qui suit l'achèvement ou l'acquisition de logements locatifs affectés à l'habitation principale et financés à plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'État prévus aux articles L. 301 – 1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

La « condition de financement » s'apprécie en tenant compte des prêts aidés, mais également des subventions versées par l'État, par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Les pertes de recettes résultant de ces exonérations sont compensées, en application de l'article L. 2335-3 et de l'article R. 2335-4 du code général des collectivités territoriales, **pour les communes seulement et cette compensation n'intervient que lorsque les pertes de recettes sont supérieures à 10 % du produit communal total de la taxe foncière sur les propriétés bâties.**

L'article 92 de la loi de programmation pour la cohésion sociale a porté de 15 à 25 ans la durée de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties lorsque ces réalisations bénéficient d'une décision de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2009, c'est-à-dire pendant la durée de mise en œuvre du plan de cohésion sociale. La loi de programmation pour la cohésion sociale a aussi prévu la compensation intégrale pour les collectivités locales des pertes de recettes résultant de l'allongement de 15 à 25 ans uniquement.

Or, comme le montre le rapport d'information du groupe de travail de la commission des Affaires économiques et du Plan du Sénat sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement <sup>(5)</sup>, l'absence de compensation totale des pertes de recettes pour les communes pénalise particulièrement les maires bâtisseurs. Le rapport de M. Thierry Repentin constate ainsi : « à titre d'exemple, pour l'année 2004, sur 561 communes de Gironde, seules deux ont reçu une dotation de compensation d'un montant de 5.550 euros sur une perte de recettes totales de 8,5 millions d'euros, soit une compensation de 0,065 %. En Côte-d'Or, seule une collectivité sur 727 a reçu une compensation, soit une compensation totale à hauteur de 0,86 % et la situation était quasiment la même dans le département de Saône-et-Loire. Dans un département comme la Seine-Saint-Denis, qui connaît un grand nombre de difficultés économiques et sociales, aucune commune n'a reçu de dotation alors que les pertes totales de recettes atteignaient 10 millions d'euros en 2004, situation identique dans le département des Bouches-du-Rhône. »

## II.- ENCOURAGER FINANCIEREMENT LES MAIRES BATISSEURS

Le présent article propose donc de compenser intégralement les pertes de recettes subies par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale du fait de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties accordées aux logements sociaux pour les opérations bénéficiant d'octroi de subvention ou de prêts aidés entre le 1<sup>er</sup> décembre 2005 et le 31 décembre 2009. **Les prêts locatifs sociaux sont exclus du dispositif : sont donc seuls concernés les prêts locatifs à usage social (PLUS) et les prêts locatifs aidés d'Intégration (PLA-I).**

Le présent article propose donc de modifier :

– l'article L. 2335-3 du code général des collectivités territoriales pour prévoir la compensation des pertes de recettes des communes ;

– l'article L. 5214-23-2 du même code pour prévoir la compensation des pertes de recettes des communautés de communes ;

– l'article L. 5215-35 du même code pour prévoir la compensation des pertes de recettes des communautés urbaines ;

– l'article L. 5216-8-1 du même code pour prévoir la compensation des pertes de recettes des communautés d'agglomération.

---

(5) Rapport d'information fait au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan du Sénat par le groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, par M. Thierry Repentin (n°442).

Selon les estimations de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, **le coût de cette mesure peut être évalué à 20 millions d'euros en 2006, 41 millions d'euros en 2007, 64 millions d'euros en 2008 et 87 millions d'euros en 2009.**

\*

\* \*

La Commission a *adopté* cet article sans modification.

#### *Article 4* quinquies

(Article 1396 du code général des impôts)

### **Augmentation de la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles**

Le présent article, qui résulte d'un amendement du Gouvernement adopté au Sénat, vise à lutter contre la rétention de terrains constructibles par l'alourdissement de la majoration de taxe foncière sur les propriétés bâties portant sur les terrains constructibles situés en zone urbaine.

#### **I.- LA DETENTION DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES FAIBLEMENT TAXEE**

La crise foncière actuelle résulte moins du manque de disponibilités foncières sur le territoire français que de l'insuffisance de la production foncière par rapport aux besoins qui entraînent une flambée des prix. Cette situation provient notamment du phénomène de rétention foncière. En effet, le système fiscal pèse faiblement sur les terrains constructibles non bâtis et taxe de façon dégressive dans le temps les plus-values. Il incite donc les propriétaires à conserver leurs terrains.

En vertu de l'article 1396 du code général des impôts, la taxe foncière sur les propriétés non bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés et sous déduction de 20 % de son montant.

**Cependant, cette taxe présente un rendement faible.** En effet, en raison de l'absence de révision des valeurs locatives, pourtant prévue par la loi du 30 juillet 1990, les terrains ne sont pas taxés à leur valeur vénale, qui est probablement largement supérieure. La valeur locative cadastrale reste donc faible.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a renforcé le dispositif de majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, prévu par le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts. Ce dispositif prévoyait en effet la possibilité de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles dans la limite de 500 %. Il s'avérait cependant peu efficace, car la majoration s'appliquait à une valeur initiale extrêmement faible. Par conséquent, l'article 54 de la loi précitée a prévu que la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, peut, sur délibération du conseil municipal, **être majorée d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder 0,76 euro par mètre carré**, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains déjà classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir.

Le troisième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts précise que la liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées en cas de révision ou de modification des documents d'urbanisme, sont communiquées à l'administration des impôts avant le 1<sup>er</sup> septembre de l'année qui précède l'année d'imposition.

## **II.- L'AUGMENTATION DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES POUR LUTTER CONTRE LA RETENTION FONCIERE**

### **A.- LA MAJORATION DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES SITUES EN ZONES URBAINE**

Le Gouvernement a proposé par amendement de renforcer le dispositif existant, qui reste à l'heure actuelle peu appliqué, afin de lutter contre la rétention foncière. Par conséquent, **le 1° du I de l'article 4 *quinquies*** du code général des impôts supprime la possibilité de majorer la valeur locative cadastrale d'une valeur forfaitaire ne pouvant excéder 0,76 euro par mètre carré et la remplace **par une majoration systématique de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines**. Le montant de la majoration est fixé à **0,5 euro par mètre carré**.

Cependant, afin de donner aux élus locaux la possibilité de faire varier ce dispositif en fonction des besoins des communes en matière de construction, **le 2° du I** prévoit que le conseil municipal peut, sur délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de

l'article 1639 A *bis* <sup>(6)</sup> du code général des impôts, **supprimer cette majoration ou la fixer à un montant supérieur par m<sup>2</sup> : les montants proposés par l'amendement gouvernemental étaient 1, 1,5 ou 2 euros.**

Afin de ne pas pénaliser les opérations foncières mises en œuvre par les établissements publics fonciers, **le 3<sup>o</sup> du I** prévoit que ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains appartenants aux établissements publics fonciers qu'ils soient nationaux ou régionaux (article L. 321-1 du code de l'urbanisme) ou locaux (article L. 324 – 1 du code de l'urbanisme).

**Le II du présent article** précise que la majoration prévue au I est exclue des bases servant de calcul des compensations versées par l'État aux communes en contrepartie des pertes de recettes résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties.

En vertu du **III**, ce nouveau dispositif de majoration s'appliquerait aux impositions établies au titre de 2007 et des années suivantes.

#### B.– LE RENFORCEMENT DU DISPOSITIF

Un sous-amendement du Rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat avait initialement proposé de renforcer le dispositif et de permettre aux communes de majorer la valeur locative jusqu'à 5 euros par m<sup>2</sup>. Cependant, compte tenu des projections fournies et pour éviter un montant manifestement trop élevé de la taxe, il a proposé, dans un sous-amendement adopté par le Sénat, **de permettre une majoration maximum de 3 euros par m<sup>2</sup>**. Par conséquent, le 2<sup>o</sup> du I du présent article prévoit que la majoration votée par les communes peut être de 1, 1,5, 2, 2,5 ou 3 euros.

Par ailleurs, un sous-amendement du même auteur a précisé le champ d'application du présent article en modifiant le **3<sup>o</sup> du I**. Ainsi, afin de reculer dans le temps la mise en œuvre de la majoration et de laisser aux propriétaires le temps de vendre ou de mettre en œuvre un projet de construction, **la majoration ne s'appliquera qu'un an au minimum après la décision ayant reconnu constructible le terrain, et, si le propriétaire a obtenu le permis de construire, qu'un an après l'obtention du permis.**

Par ailleurs, afin de n'inciter à la vente que les propriétaires de terrains susceptibles de voir la construction d'un nombre non négligeable de logements, **ne sont pas concernées par la majoration les unités foncières de moins de 1.000 m<sup>2</sup>.**

---

(6) *Le premier alinéa du I de l'article 1639 A bis du code général des impôts prévoit que les délibérations des collectivités locales et des organismes compétents relatives à la fiscalité directe locale, autres que celles fixant soit les taux, soit les produits des impositions, et que celles instituant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères doivent être prises avant le 1<sup>er</sup> octobre pour être applicables l'année suivante. Elles sont soumises à la notification prévue à l'article 1639 A au plus tard quinze jours après la date limite prévue pour leur adoption.*

**Votre Rapporteur considère que l'exclusion des unités foncières de moins de 1.000 mètres carrés ôte une grande partie de la portée du dispositif dans les zones urbaines où les terrains sont souvent de taille modeste. C'est pourquoi il a déposé un amendement visant à n'exclure de la majoration que les terrains de moins de 500 mètres carrés.**

\*  
\*      \*

La Commission a examiné un amendement de **votre Rapporteur** sur le dispositif de majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les terrains constructibles situés en zone urbaine. Le Sénat a voulu éviter que de petites parcelles soient concernées par ce dispositif et a proposé que soient exclues du champ d'application de cet article les unités foncières de moins de 1.000 mètres carrés. Cependant, dans les zones urbaines, le seuil de 1.000 mètres carrés peut apparaître particulièrement élevé et réduit trop considérablement le champ d'application de la majoration de la taxe. C'est pourquoi, il est proposé d'abaisser ce seuil à 500 mètres carrés.

La Commission a *adopté* cet amendement, puis l'article 4 *quinquies* ainsi modifié.

\*  
\*      \*

#### *Article 4 sexies*

(Article 1585 D du code général des impôts)

#### **Majoration de la base de la taxe locale d'équipement**

Le présent article vise à majorer les bases d'imposition de la taxe locale d'équipement afin de financer les équipements suscités par la construction de logements.

### **I. – LE RÉGIME JURIDIQUE DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT**

La taxe locale d'équipement, instituée par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, est un impôt direct qui frappe les constructions. Elle a pour objet de faire participer les constructeurs aux charges d'équipements collectifs incombant aux communes.

En vertu de l'article 1585 A du code général des impôts, **les collectivités bénéficiaires** sont les communes et les groupements de communes compétents en matière d'urbanisme, tantôt de manière obligatoire, tantôt de manière facultative :

– la taxe s’applique de plein droit dans les communes d’au moins 10.000 habitants et dans celles de la région Île-de-France figurant sur une liste prévue par décret. Toutefois, dans ces communes, le conseil municipal peut décider de renoncer à percevoir la taxe. Cette décision est valable pour une période de 3 ans à compter de la date de son entrée en vigueur ;

– dans les autres communes, elle est instituée par décision du conseil municipal. Les délibérations par lesquelles le conseil municipal institue la taxe, ou ultérieurement la supprime, sont valables pour une période de trois ans au minimum à compter de la date de son entrée en vigueur.

**Sont imposables** les opérations de construction, de reconstruction ou d’agrandissement de bâtiments de toute nature, à l’exclusion des simples transformations qui ne s’accompagnent pas de superficie supplémentaire.

**Sont exonérés de la taxe locale d’équipement (article 1585 C du code général des impôts) :**

– les constructions qui sont destinées à être affectées à un service public ou d’utilité publique, et dont la liste est fixée par un décret en Conseil d’État ;

– les constructions édifiées dans les zones d’aménagement concerté au sens de l’article L. 311-1 du code de l’urbanisme lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ;

– les constructions édifiées dans les secteurs de la commune où un programme d’aménagement d’ensemble a été approuvé par le conseil municipal lorsque ce dernier a décidé de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés conformément à l’article L. 332-9 du code de l’urbanisme ;

– les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l’urbanisme avant l’approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens.

Les conseils municipaux peuvent exonérer totalement ou partiellement de la taxe locale d’équipement :

– les constructions édifiées par les organismes HLM et les sociétés d’économie mixte « locales » visées par la loi du 7 juillet 1983 ;

– les constructions édifiées par les propriétaires d’une habitation expropriée reconstituant leur bien ;

– les garages à usage commercial.

**Le fait générateur de la taxe** est constitué soit par la délivrance d'une autorisation de construire, soit par le dépôt de la déclaration prévue par le code de l'urbanisme, lorsque le permis de construire n'est pas exigé, soit par la constatation qu'une construction a été édifiée en infraction à la réglementation applicable. **Les redevables** sont les constructeurs et les lotisseurs.

En vertu de l'article 1585 D du code général des impôts, **l'assiette de la taxe** est « *constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire. Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles.* »

**Le barème de la taxe** s'applique à neuf catégories de bâtiments comme le montre le tableau ci-après. Pour tenir compte de la spécificité de la région Île-de-France, les valeurs sont majorées de 10 %. Ces valeurs sont révisées au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction du coût de la construction publié par l'INSEE.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 a modifié, pour les constructions à usage de résidences principales, le montant des valeurs forfaitaires servant de calcul à la taxe. Elle a réduit la base d'imposition en faveur des logements compris dans les immeubles d'habitat collectif en créant deux rubriques dans la cinquième catégorie tarifaire : les constructions de maisons individuelles et les logements compris dans des immeubles d'habitat collectif.

**Le taux plancher** fixé par la loi est de 1 %. Il ne peut être inférieur, mais peut être porté à 5 % par délibération du conseil municipal. Pour une même catégorie, le taux doit être uniforme sur l'ensemble du territoire communal. Le conseil municipal n'est pas tenu d'adopter un taux unique, mais il ne peut le moduler que par catégorie et non par secteur du territoire.

Par exception au principe général qui veut que les ressources fiscales alimentent habituellement la section de fonctionnement, le produit de la taxe locale d'équipement doit être inscrit à la section d'investissement de la collectivité bénéficiaire. En effet, cette taxe a pour objet de fournir aux communes un complément de ressources pour financer des équipements urbains.

## II.- DES RESSOURCES COMPLEMENTAIRES POUR ENCOURAGER LES MAIRES BATISSEURS

La construction de nouveaux logements entraîne généralement d'importants coûts pour les communes, notamment le financement des équipements publics et des services publics à créer ou à développer pour l'accueil des nouveaux habitants. Ainsi, selon le rapport d'information du groupe de travail de la commission des Affaires économiques et du Plan du Sénat sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement déjà cité <sup>(7)</sup>, l'ordre de grandeur du coût de l'ensemble des équipements et infrastructures d'une ville équivaut environ à la moitié du coût des logements.

Avec seulement 344 millions d'euros recouverts au titre de l'année 2003 pour 15.000 communes, **le produit de la taxe locale d'équipement demeure très faible au regard du coût des équipements publics** qu'elles ont dû financer. Elle n'a pas été revalorisée depuis 1991, et l'actualisation annuelle qui est faite sur la base de l'indice du coût de la construction ne suffit plus à compenser la hausse importante des équipements publics.

De plus, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, en distinguant les barèmes de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, a eu pour effet de réduire de façon importante le produit de la taxe pour l'habitat collectif.

Par conséquent, l'article 4 sexies, résultant d'un amendement du Gouvernement, prévoit dans son II :

– **d'augmenter de 10 % les bases d'imposition fixées au I de l'article 1585 D du code général des impôts**, les valeurs proposées tenant compte des barèmes applicables en 2005 ;

– **d'unifier les modalités d'imposition pour l'habitat collectif et l'habitat individuel lorsqu'il s'agit de constructions de logements à usage de résidence principale autres que des logements sociaux**. La cinquième catégorie du tableau de l'article 1585 D du code général des impôts est donc modifiée. Une seule catégorie d'habitation est désormais visée. La revalorisation est donc plus importante pour l'habitat collectif puisqu'elle est de 53,3 % pour les 80 premiers mètres carrés et de 60,7 % de 81 à 170 mètres carrés.

---

(7) Rapport d'information fait au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan du Sénat par le groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, M. Thierry Repentin, Rapporteur (n°442).

**ÉVOLUTION DES BAREMES DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT**

Catégorie	Plancher hors œuvre nette (en euros)		
	Barèmes en 2005	Barèmes proposés	Hausse (%)
1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette	81	89	9,9
2° Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et de leur personnel ; autres locaux des exploitations agricoles intéressant la production agricole ou une activité annexe de cette production ; bâtiments affectés aux activités de conditionnement et de transformation des coopératives agricoles, viticoles, horticoles, ostréicoles et autres	149	164	10
3° Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale ; garages et aires de stationnement couvertes faisant l'objet d'une exploitation commerciale ou artisanale ; locaux à usage industriel ou artisanal et bureaux y attenants ; locaux des villages de vacances et des campings	245	270	10,2
4° Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ; foyers-hôtels pour travailleurs ; locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé ; immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts aidés à l'accession à la propriété ; locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes mentionnés au 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui bénéficient de la décision favorable d'agrément prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1 <sup>er</sup> octobre 1996 ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine	213	234	9,9
5° 1) Construction individuelle et ses annexes à usage d'habitation principale : – pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette : – de 81 à 170 mètres carrés	303 443		9,9 9,9
2) Locaux des immeubles collectifs et leurs annexes à usage de résidence principale, par logement : – pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette – de 81 à 170 mètres carrés	213 303		56,34 60,7
5° Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement : a) pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette b) de 81 à 170 mètres carrés	–	333 487	–
6° Parties des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients	429	472	10
7° Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> catégories et dont la surface hors œuvre nette excède 170 mètres carrés	582	640	10
8° Locaux à usage d'habitation secondaire	582	640	10
9° Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire	582	640	10

Les logements-foyers hébergent de jeunes travailleurs et des personnes âgées et handicapées. Ils ont, en tout état de cause, une vocation sociale. Ils sont pourtant classés dans la catégorie 9° « *autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire* » dans le tableau de l'article 1585 D fixant les barèmes de la taxe locale d'équipement. Ils sont donc soumis à un forfait de 640 euros beaucoup plus élevé que celui des logements sociaux qui est de 234 euros, alors que ces logements ont indéniablement une mission d'intérêt général. **C'est pourquoi, votre Rapporteur a déposé un amendement visant à classer les logements foyers dans la catégorie 4°, c'est-à-dire celle des logements sociaux, pour l'application de la taxe locale d'équipement.**

\*

\*     \*

La Commission a examiné un amendement de **votre Rapporteur** visant à assimiler les logements-foyers à des logements sociaux pour l'application des barèmes de la taxe locale d'équipement. Les logements définis par l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation sont les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements assimilés, dans des conditions fixées par décret en conseil d'État, à des logements sociaux. Dans le tableau de l'article 1585 D du code général des impôts qui définit les forfaits applicables en matière de taxe locale d'équipement, ces logements ne sont pas comptabilisés dans la catégorie 4°, qui concerne les logements bénéficiant d'aides, mais dans la catégorie 9° « *autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire* ». Le forfait applicable de 640 euros est donc beaucoup plus élevé que celui applicable aux logements sociaux qui est de 234 euros. Il est donc proposé de classer, logiquement, les logements-foyers dans la catégorie relative aux logements sociaux.

La Commission a *adopté* cet amendement, puis l'article 4 *sexies* ainsi modifié.

\*

\*     \*

#### Article 4 *septies*

(Articles L. 331-1 et L. 331-2 du code de l'urbanisme)

#### **Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles**

Le présent article instaure une taxation forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles au profit des communes, afin d'inciter financièrement les maires à ouvrir des terrains à l'urbanisation.

#### **I.- LA TAXATION DES PLUS-VALUES RÉSULTANT DE LA VENTE DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES : UN SYSTEME FISCAL INSATISFAISANT**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values immobilières ne sont plus intégrées au revenu imposable et taxées au barème mais font l'objet d'une imposition spécifique au taux de 16 % auxquels s'ajoutent 10 % de prélèvements sociaux, soit un total de 26 %. L'impôt est prélevé par le notaire pour toute vente supérieure à 15.000 euros. Un abattement forfaitaire de 1.000 euros par vente et un autre de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année sont appliqués sur le montant de la plus-value brute, ce qui entraîne mécaniquement une exonération au bout de 15 ans de détention. **Ce système fiscal ne prend pas en compte la forte plus-value réalisée par le propriétaire lorsque le terrain est ouvert à l'urbanisation.**

La réforme de la taxation des plus-values liées à l'ouverture de terrains à l'urbanisation est le fruit d'une réflexion du groupe de travail du Sénat sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement. L'ouverture des terrains à l'urbanisation entraîne, en effet, une forte hausse de leurs prix. Ainsi, selon le rapport d'information de ce groupe de travail <sup>(8)</sup>, dans le département de la Savoie, le prix au mètre carré d'un terrain est passé de 1 à 53 euros après la décision de classement. Ce rapport peut même passer de 1 à 100 en région parisienne. Or les communes ne perçoivent aucune recette de la plus-value consécutive à la décision de classement, alors que celles-ci financent les équipements qui participent à l'augmentation de cette plus-value.

Dans certains pays européens, a été mis en place un système de partage de plus-value entre le propriétaire et la commune. Ainsi, en Allemagne, un tiers du terrain revient à la collectivité lorsqu'il est classé en zone constructible et le propriétaire finance 80 % des équipements.

---

(8) *Rapport d'information fait au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan du Sénat par le groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, par M. Thierry Repentin (n°442).*

Le groupe de travail constate ainsi que ce système de taxation, non satisfaisant, a donné lieu à des dérives dans l'application du droit du sol, visant à permettre aux collectivités de récupérer une partie de la plus-value foncière, qu'elles ont contribué à créer. De plus, lorsque sont réalisées des acquisitions par voie de préemption ou d'expropriation, le juge inclut dans la valeur d'indemnisation, une partie des plus-values foncières ou estime la valeur de situation du terrain (notion de terrain en situation privilégiée) alors même que ces terrains sont classés en zone constructible. Cette jurisprudence contribue à renchérir le prix des terrains, et *in fine* celui des logements.

## **II.- L'INSTITUTION AU PROFIT DES COMMUNES D'UNE TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES**

L'article 4 *septies* insère un nouvel article 1529 dans le code général des impôts et crée au profit des communes une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles.

### **– les bénéficiaires de la taxe**

**Le I de l'article 1529** précise que cette taxe est forfaitaire et que les bénéficiaires sont les communes. Cette taxe est créée automatiquement sauf délibération contraire du conseil municipal. Cette mention permet de préserver la liberté des collectivités locales et d'adapter la fiscalité aux situations locales.

**Le II de l'article 4 septies** ajoute dans la liste du II de l'article 1379 du code général des impôts, qui comprend l'ensemble des taxes que les communes *peuvent* percevoir, cette « *taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles* ».

**Le VI de l'article 1529** du code général des impôts précise que la délibération du conseil municipal créant la taxe est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit cette délibération.

### **– le champ d'application de la taxe**

Les opérations imposables sont les cessions à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

En vertu des deuxième et troisième alinéas du II de l'article 1529, cette taxe ne s'applique pas aux cessions :

– qui portent sur des terrains classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans ;

– qui constituent les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale ou de l’habitation en France des personnes physiques non résidentes en France à la condition que leur cession intervienne simultanément avec celle desdits immeubles ;

– pour lesquels une déclaration d’utilité publique a été prononcée en vue d’une expropriation, à condition qu’il soit procédé au réemploi de l’intégralité de l’indemnité par l’acquisition, la construction, la reconstruction ou l’agrandissement d’un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l’indemnité ;

– qui sont échangés dans le cadre d’opérations de remembrement mentionnées à l’article 1055 du code général des impôts, d’opérations effectuées conformément aux articles L. 123-1, L. 123-24 et L. 124-1 du code rural ainsi qu’aux soultes versées en application de l’article L. 123-4 du même code. En cas de vente de biens reçus à cette occasion, la plus-value est calculée à partir de la date et du prix d’acquisition du bien originel ou de la partie constitutive la plus ancienne dans les cas de vente de lots remembrés ;

– dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15.000 euros. Le seuil de 15.000 euros s’apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l’immeuble ou de la partie d’immeuble ;

– qui sont cédés avant le 31 décembre 2007 à un organisme d’habitations à loyer modéré, à une société d’économie mixte gérant des logements sociaux ou à un organisme mentionné à l’article L. 365-1 du code de la construction et de l’habitation.

#### – les redevables de la taxe

**Le deuxième alinéa du III de l’article 1529** précise que le redevable de la taxe est le cédant. **Le II de l’article 1529** distingue :

– les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l’impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l’article 150 U du code général des impôts ;

– les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France, assujettis à l’impôt sur le revenu, soumis au prélèvement dans les conditions prévues à l’article 244 *bis* A du code général des impôts.

#### – le taux et l’assiette de la taxe

Le système initialement proposé par la Commission des affaires économiques prévoyait une taxation à hauteur de 20 % de la plus-value réalisée, c’est-à-dire la différence entre le prix d’acquisition du terrain et le

prix de cession. Compte tenu des difficultés que pourrait rencontrer l'administration fiscale pour évaluer le prix d'acquisition du terrain, particulièrement pour ceux détenus depuis plusieurs dizaines d'années, **le système de la taxation de la plus-value a été remplacé par une taxation forfaitaire sur le prix de cession des terrains.**

Ainsi, **le III de l'article 1529** prévoit que la taxe est assise sur un montant égal **aux deux tiers du prix de cession du terrain** défini à l'article 150 VA du code général des impôts qui indique que « *le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte* ». Il précise aussi que :

– lorsqu'une dissimulation de prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation ;

– lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le prix de cession retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts ;

– le prix de cession est majoré de toutes les charges et indemnités dont il est tenu compte pour la liquidation des droits de mutation à titre onéreux. Les indemnités d'assurance consécutives à un sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte ;

– le prix de cession est réduit, sur justificatifs, du montant des taxes acquittées et des frais supportés par le vendeur à l'occasion de la cession. C'est généralement le cas de la taxe sur la valeur ajoutée, sauf si le vendeur la facture à l'acquéreur, auquel cas son incidence est nulle pour le calcul de la plus-value<sup>(9)</sup>.

Le taux de cette taxe est de **10 %** et elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible.

**Ce taux s'appliquant à deux tiers du prix de cession des terrains, représente en réalité une taxation d'environ 6 %.**

#### **– les obligations déclaratives**

**Le IV de l'article 1529** prévoit qu'une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation

---

(9) *Les taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties ne sont pas déductibles du prix de cession. En revanche, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, sont également pris en compte s'ils sont justifiés les frais versés à un mandataire ou à une intermédiaire, les frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession, les indemnités d'éviction versées au preneur par le propriétaire qui vend le bien loué libre d'occupation, les frais exposés par le cédant en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant cet immeuble.*

de la taxe. Elle est déposée, lorsque la cession du bien est constatée par un acte, à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement. Cette déclaration est remise sous peine de refus du dépôt ou de la formalité d'enregistrement. Dans les cas mentionnés au 3° du I de l'article 150 VG du code général des impôts, la déclaration est remise à la recette de l'impôt dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la cession.

Lorsque la cession est exonérée, aucune déclaration ne doit être déposée. Cependant, l'acte de cession doit préciser, sous peine de refus de dépôt ou de formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation.

**Le V de l'article 1529** prévoit que la taxe est versée lors du dépôt de la déclaration.

**Le III de l'article 4 septies** renvoie à un décret en Conseil d'État le soin de préciser les conditions d'application de l'article et notamment les obligations incombant aux cédants.

\*

\* \*

La Commission a *adopté* cet article sans modification.

\*

\* \*

#### *Article 5*

(Article 278 *sexies* du code général des impôts)

### **Taux réduit de TVA pour les logements en accession sociale à la propriété dans les quartiers situés en zone de rénovation urbaine**

Afin de favoriser l'accession à la propriété, le présent article prévoit d'appliquer le taux réduit de la TVA à 5,5 % pour l'acquisition de logements dans les quartiers situés en zone de rénovation urbaine.

#### **I.- UNE ACCESSION A LA PROPRIETE INSUFFISANTE DANS LES ZONES URBAINES SENSIBLES**

**Comme le montre le rapport 2004 de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles, les ZUS sont marquées par une forte proportion de logements sociaux et un faible pourcentage de propriétaires.**

En effet, la proportion de logements HLM est près de trois fois plus élevée en ZUS que dans l'ensemble des unités urbaines comportant une ZUS : 61,3 % des logements dans les ZUS sont des HLM contre seulement 22 % dans les unités urbaines concernées.

De même, l'accès social à la propriété reste plus limité : ainsi, selon le même rapport, les propriétaires et les accédants à la propriété ne représentent que 19,9 % des résidences principales dans les zones urbaines sensibles, alors qu'ils représentent 44,8 % dans les unités urbaines comprenant une ZUS.

**LE STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES DANS LES ZONES URBAINES SENSIBLES**

	ZUS		Unités urbaines comportant une ZUS	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble des résidences principales	1.672.520	100	13.551.513	100
Propriétaires et accédants à la propriété	332.261	19,9	6.075.764	44,8
Locataires dans le secteur HLM	1.025.829	61,3	2.999.985	22,1
Locataires de logements non HLM	231.540	13,8	3.567.613	26,3
Autres modes d'occupation <sup>(1)</sup>	82.890	5,0	908.151	6,8

*(1) chambres d'hôtels, meublés, occupants à titre gratuit*

*Source : Observatoire national des zones urbaines sensibles, rapport 2004, recensement de la population, 1999, INSEE*

Or, encourager l'accès à la propriété doit permettre de favoriser la mixité sociale. De plus, en favorisant l'implantation durable dans ces quartiers, l'accès à la propriété doit permettre de stabiliser l'occupation des logements et de favoriser leur entretien.

**II.- FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE DANS LES ZONES URBAINES SENSIBLES**

**Cet article permet d'assujettir au taux réduit de TVA à 5,5 % les ventes de logements neufs en accession sociale à la propriété réalisées dans les quartiers faisant l'objet d'actions de rénovation urbaine.**

En vertu du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, bénéficient d'un taux réduit de TVA à 5,5 % les opérations suivantes d'acquisition de logements :

- les ventes et apports en société de terrains destinés au logement social ;
- les ventes et les livraisons à soi-même d'immeubles destinés au logement locatif social ;

- le premier apport de logements locatifs sociaux <sup>(10)</sup> ;
- les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement réalisés dans les logements sociaux ;
- les ventes et apport de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

Par conséquent, le présent article inclut un 6° au **I de l'article 278 sexies** et ajoute à la liste des opérations bénéficiant d'un taux réduit de TVA les logements neufs en accession sociale à la propriété réalisées dans les quartiers faisant l'objet d'actions de rénovation urbaine.

Ces logements doivent :

- être des résidences principales ;
- être destinés à des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond fixé dans le cadre d'un prêt locatif social (soit 130 % des plafonds de ressource du PLUS) ;
- et doivent être situés dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue par l'article 10 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Cette réforme est compatible avec les contraintes communautaires en matière de taxe sur la valeur ajoutée. En effet, la sixième directive relative à la taxe sur la valeur ajoutée prévoit, dans son article 12, que « *les États membres peuvent également appliquer, soit un, soit deux taux réduits. Ces taux réduits sont fixés à un pourcentage de la base d'imposition qui ne peut être inférieur à 5 % et ils s'appliquent uniquement aux livraisons de biens et services [...] visés à l'annexe H.* ». Parmi les catégories de biens et services visés par l'annexe H figure « *la livraison, construction, rénovation ou transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale* »

**Votre Rapporteur salue ce dispositif en faveur de l'accession sociale à la propriété qui devrait permettre d'aider des ménages modestes à devenir propriétaires de leur logement et qui complète les réformes importantes menées par le Gouvernement en faveur de l'accession à la propriété : réforme du prêt à taux zéro, amélioration du régime fiscal de la location-accession, mise en place des « maisons à 100.000 euros ».**

---

(10) Il s'agit du premier transfert de logements sociaux entre deux organismes HLM par voie d'apport en nature.

Selon les estimations de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, cette réduction de la TVA devrait représenter un coût de **15 millions d'euros en 2006 et 2007, et de 16 millions d'euros en 2008 et 2009.**

\*

\* \*

La Commission a examiné un amendement présenté par votre Rapporteur, proposant d'étendre le taux de TVA à 5,5 %, dont le champ est limité par le texte aux opérations réalisées dans les quartiers faisant l'objet de rénovations urbaines, à l'ensemble des zones urbaines sensibles.

**Le Président Pierre Méhaignerie** a demandé si le coût de cette mesure avait été chiffré.

**M. Philippe Auberger** a indiqué que le gouvernement avait pris une bonne décision en encourageant l'accession à la propriété dans les zones de rénovation urbaine. En revanche, le concept de maison à 100.000 euros appelle des réserves du fait des écarts dans les coûts de la construction selon les régions. L'amendement tendant à étendre le régime de TVA à taux réduit à l'ensemble des zones urbaines sensibles est sans doute prématuré.

La Commission a alors *rejeté* cet amendement.

Elle a *adopté* cet article sans modification.

\*

\* \*

#### *Article 5 quater*

(Articles 261, 284, 1594 F, 1594-OG du code général des impôts)

#### **Régime fiscal du prêt social de location-accession**

Le présent article vise à améliorer le régime fiscal du prêt social de location-accession en prévoyant, d'une part, une égalité de traitement en matière de taux réduit de TVA entre les différentes formes de location-accession, et en précisant, d'autre part, que la levée d'option par le locataire ne remet pas en cause l'application du régime favorable de TVA, ni l'application des droits de mutation au taux commun. Cet article propose aussi d'exonérer d'impôt sur les sociétés les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré.

## I. – UN DISPOSITIF NOVATEUR EN FAVEUR DE L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Le dispositif de location – accession, régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, a pour objectif de permettre à des ménages ne disposant pas d'apport personnel d'acquérir un logement après une phase locative. En effet, le contrat de location-accession est une promesse unilatérale de vente, assortie d'un bail d'une durée comprise entre quatre et huit ans. Les opérations de location-accession se déroulent en deux phases :

– pendant la première phase de l'opération, dite « **phase locative** », le logement est la propriété d'un opérateur. Le ménage verse une redevance constituée d'un loyer et d'un montant qui viendra en déduction du montant de la vente ;

– le ménage peut, s'il le souhaite, lever l'option sur son logement, aux dates prévues dans le contrat de location-accession. La levée d'option s'accompagne du transfert de propriété du logement. Elle marque le début de la deuxième phase de l'opération, dite « **phase d'accession** », au cours de laquelle le ménage est pleinement accédant à la propriété et rembourse un emprunt.

Ce dispositif a connu un succès limité car, comme l'a montré notamment le rapport « *Des formules innovantes pour encourager l'accession sociale* » remis au ministre de l'Équipement, des transports et du logement par MM Bernard Ailleret et Bernard Vorms <sup>(11)</sup>, il n'était pas assez incitatif pour les organismes bailleurs, notamment par rapport aux avantages dont ils bénéficient en tant que bailleurs de logements sociaux.

C'est pourquoi, un nouveau prêt conventionné, institué par le décret n° 2004-286 du 26 mars 2004 et un arrêté du même jour, est venu compléter en 2004 le dispositif de location accession, régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

Ce prêt conventionné, appelé « prêt social de location accession » (PSLA) est destiné à rendre le dispositif de location – accession plus attractif en ouvrant droit au taux de TVA réduit (5,5 %), à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans et à l'aide personnalisée au logement (APL) accession <sup>(12)</sup>.

---

(11) « *Des formules innovantes pour encourager l'accession sociale* », rapport remis au ministre de l'Équipement, des transports et du logement par M. Bernard Ailleret (Conseil Général des Ponts et Chaussées), et M. Bernard Vorms (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement), avril 2003.

(12) Article 9 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement.

En effet, quand le ménage lève l'option, le transfert de propriété est exonéré de TVA. L'avantage de TVA conféré à l'opérateur se transfère donc indirectement au ménage, puisque les prix de vente plafonds sont fixés en tenant compte du taux de TVA de 5,5 % dont a bénéficié l'opérateur à la livraison des logements. L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties continue également à s'appliquer, pour la durée restant à courir, au ménage qui lève l'option.

Ainsi, en vertu du nouvel article R.331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation, le PSLA concerne les prêts :

– consentis à des personnes morales, après décision d'agrément du représentant de l'État dans le département ;

– en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 ;

– et destinés à des logements occupés à titre de résidence principale par des personnes dont les revenus, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, sont inférieurs à ceux ouvrant droit au prêt à l'accession sociale (PAS). Ce plafond a été relevé en 2005 à ceux actuellement en vigueur pour le prêt à taux zéro.

Tous les établissements de crédit habilités à délivrer des prêts conventionnés peuvent accorder des PSLA. Ils peuvent refinancer les PSLA sur des ressources libres ou auprès de la Caisse des dépôts et consignations sur des ressources issues de la collecte du livret A. L'adjudication de ces fonds, intervenue le 21 mars 2005, a conduit à la distribution d'une enveloppe de 70 millions d'euros.

**270 opérations de PSLA ont été financées en 2004.** Toutefois, l'année 2004 ne peut pas être considérée comme pleinement représentative car elle a constitué une année de démarrage du nouveau dispositif.

## **II.- L'AMELIORATION DU REGIME FISCAL DU PRET SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION ET DES SOCIETES ANONYMES DE COORDINATION D'ORGANISMES HLM**

### **A.- LE REGIME FISCAL DES PRETS SOCIAUX DE LOCATION-ACCESSION**

Malgré les améliorations apportées par la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement, le régime fiscal du PSLA semble perfectible.

En effet, les livraisons à soi-même de logements destinés à des opérations de location-accession et d'apport ou de vente d'immeubles neufs sont soumises au taux réduit de TVA. Toutefois, en vertu du 9° de l'article 261 du code général des impôts, seuls les logements « ayant fait l'objet de la livraison à soi-même » prévue au cinquième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 du même code, sont concernés : par conséquent, le taux réduit de TVA ne s'applique pas lorsque le bailleur a acquis le bien auprès d'un promoteur immobilier.

Par ailleurs, lorsque cette vente intervient plus de cinq ans après l'achèvement de l'immeuble, le locataire doit acquitter des droits de mutation car même s'il reste exonéré de TVA, il « *entre dans son champ d'application* ». Le locataire qui lève l'option plus de 5 ans après l'achèvement de l'immeuble doit donc acquitter des droits d'enregistrement au taux de droit commun de 4,89 %.

**Le 1° du I du présent article** propose donc de modifier le 9° de l'article 261 du code général des impôts, et prévoit que sont exonérées de TVA les ventes, à leurs occupants, de logements « *mentionnés* » au cinquième alinéa du c du 1 de l'article 257 du code général des impôts : ainsi, le taux réduit de TVA s'applique que le logement ait fait l'objet d'un apport ou d'une vente ou qu'il ait été construit par le bailleur. **Le 2° du I** modifie par coordination le II de l'article 284 du code général des impôts.

**Le 3° et le 4° du I** modifient le A de l'article 1594 F *quinquies* et le A de l'article 1594 O G du code général des impôts et permettent au locataire de bénéficier du taux réduit de la taxe de publicité foncière ou droit d'enregistrement de 0,6 % dès lors que la mutation à titre onéreux de l'immeuble entre « *dans le champ d'application* » de la TVA et non plus « *donne lieu au paiement de la TVA* ». **Cette modification permet à l'accédant de bénéficier à la fois de l'exonération de la TVA et d'un taux réduit pour les droits d'enregistrement (0,6 %)**, alors que théoriquement le bénéfice du taux réduit n'est applicable qu'en cas de paiement de la TVA.

**Le II du présent article** précise que ces nouvelles dispositions fiscales sont applicables aux opérations réalisées dans le cadre du nouveau dispositif de prêt social de location accession, c'est-à-dire les opérations qui ont bénéficié d'une décision d'agrément postérieure au décret du 26 mars 2004.

## B.- EXONERER D'IMPOT SUR LES SOCIETES LES SOCIETES ANONYMES DE COORDINATION D'ORGANISMES HLM

L'existence de multiples organismes HLM gérant parfois de petits patrimoines et n'ayant pas toujours la taille critique pour mener des actions efficaces justifie la mise en place de formules de regroupement. C'est pourquoi l'article 90 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 offre la possibilité à deux ou plusieurs organismes HLM de créer une filiale commune afin de coordonner leur action sur un territoire donné et d'améliorer la gestion des logements. Le statut de ces sociétés anonymes de coordination est calqué sur celui des sociétés d'habitation à loyer modéré et de crédit immobilier. Le décret d'application n° 2004-943 du 2 septembre 2004 permet désormais la création de tels organismes.

En vertu de l'article L.423-1-1 du code de construction et d'habitation, ces sociétés anonymes de coordination ont pour objet :

- d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré dans toutes interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;

- de gérer des immeubles appartenant à ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré ;

- de gérer, dans les périmètres où ses actionnaires mettent en œuvre des projets communs, des immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et de gérer des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'État, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues au moins à 99 % par cette association ;

- de réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le périmètre où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, des actions ou des opérations d'aménagement.

Or, cette nouvelle catégorie d'organisme HLM n'est pas comprise dans la liste des organismes pouvant bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs missions d'intérêt général. C'est pourquoi, **le 5° du I du présent article** modifie l'article 207 du code général des impôts qui liste les exonérations d'impôts sur les sociétés et ajoute au 6°bis du 1 « *les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 423-1-1 [du code de construction et d'habitation]* ».

Sont concernés par l'exonération, les résultats provenant des opérations réalisées dans le cadre des procédures suivantes : zone d'aménagement concerté, lotissements, zone de restauration immobilière, zone de résorption de l'habitat insalubre, et opérations de rénovation urbaine.

**Le 6° du I** est une disposition de coordination qui modifie en conséquence le 1° de l'article 46 ter de l'annexe III du code général des impôts relatif aux exonérations d'impôts sur les sociétés édictées en faveur de certains établissements et sociétés concessionnaires.

\*  
\*     \*

La Commission a *adopté* cet article sans modification.

\*  
\*     \*

#### *Article 5 quinquies*

(Article L. 311-4 du code de la construction et d'habitation)

#### **Possibilité pour les communes de bénéficier d'aides ou de prêts accordés par l'État pour le financement de logements locatifs sociaux**

Les communes n'ont pas aujourd'hui la possibilité de bénéficier de tous les prêts accordés aux offices HLM ou aux SEM pour la construction de logements locatifs sociaux, notamment de logements financés à l'aide de prêts locatifs à usage social (PLUS). Elles ne perçoivent des subventions que dans l'hypothèse d'une acquisition-amélioration.

Les communes qui décident de construire des logements sociaux font le plus souvent appel aux bailleurs sociaux. En revanche, dans le milieu rural, il arrive fréquemment qu'elles soient amenées à engager directement la construction de logements sociaux.

Afin de soutenir ces communes, **le présent article modifie l'article L. 311-4 du code de la construction et d'habitation et prévoit la possibilité pour les communes de bénéficier des prêts octroyés par l'État pour la construction de logements locatifs sociaux ou de logements-foyers.**

\*  
\*     \*

La Commission a *adopté* cet article sans modification.

\*

\* \*

*Article additionnel après l'article 5 quinquies*

(Article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation)

**Décompte du nombre de logements locatifs sociaux au niveau des établissements publics de coopération intercommunale**

La Commission a examiné un amendement de M. Jean-Pierre Gorges, défendu par **M. Jean-Jacques Descamps**, prévoyant que le seuil de 20 % de logements sociaux prévus par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation s'apprécie sur l'ensemble du territoire des communautés d'agglomération « essentiellement urbaines ».

L'article 55 de la loi n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains prévoit que les communes de plus de 3.500 habitants (1.500 en Île-de-France), situées dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants, et dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % du nombre de résidences principales, doivent prendre des dispositions pour faciliter la réalisation de ces logements en vue d'atteindre, à long terme, cet objectif de 20 %. Pour soutenir cet objectif, un prélèvement est effectué sur les ressources fiscales des communes, égal à 152,45 euros par logement manquant<sup>(13)</sup>. Si la commune appartient à un Établissement public de coopération intercommunale à forme communautaire, disposant d'un Programme local de l'habitat (PLH) approuvé, le versement est affecté à cet EPCI. Dans le cas contraire, il peut être versé à un établissement foncier local dont la commune serait membre et, à défaut, au fonds d'aménagement urbain.

En vertu de l'article L. 302 – 5 du code de la construction et de l'habitation, sont considérés comme logements locatifs sociaux, l'ensemble des logements conventionnés (y compris, donc, une partie du parc privé), la totalité du parc HLM construit avant la réforme du financement du logement de 1977, ainsi que le patrimoine de certaines sociétés non HLM, mais dont la vocation était de produire et gérer du logement social (sociétés issues des activités minières, sociétés immobilières des DOM). Les places de logements foyers conventionnés et de centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) sont prises également en compte<sup>(14)</sup>.

---

(13) Cette valeur de base est portée à 20 % du potentiel fiscal par habitant pour les communes où celui-ci dépasse 762,25 euros.

(14) 3 places représentent un logement.

Le dispositif proposé vise à mieux prendre en compte les réalités urbaines locales : **il modifie donc l'article L. 302-5 du code de l'habitation et de la construction afin que le décompte des logements sociaux soit effectué au niveau du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et non au niveau des communes.**

\*

\* \*

**Le Président Pierre Méhaignerie** s'est demandé si cet amendement n'aurait pas pour effet de faire baisser le taux de logements sociaux dans les communautés d'agglomération dans lesquelles ce taux est initialement très élevé dans la commune centre.

**M. Pierre Hériaud** s'est inquiété de la constitution « d'oasis » pour le cas où la ville centre concentre l'intégralité des logements sociaux permettant d'atteindre le seuil de 20 %.

**Le Président Pierre Méhaignerie** a souligné les effets pervers de cette règle qui ne prend pas en compte le logement locatif privé, même s'il est moins cher que le logement social.

**M. Jean-Jacques Descamps** a insisté sur le fait que l'amendement permet d'améliorer la situation des zones urbaines à forte densité de population. Pour autant, si la commune centre n'atteint pas le seuil des 20 %, elle risque d'absorber l'intégralité des dotations destinées à la construction de logements sociaux, au détriment des autres communes de l'agglomération qui, éventuellement, pourraient souhaiter la construction de nouveaux logements.

**Le Président Pierre Méhaignerie** s'est en outre interrogé sur la notion de communautés d'agglomération « essentiellement urbaines ».

Après avoir indiqué qu'il s'en remettait à la sagesse de la Commission sur le vote de cet amendement, **votre Rapporteur** a souligné qu'il faudrait avoir le courage de définir le logement social autrement que par le fait qu'il appartient à un bailleur public.

Après que **M. Jean-Jacques Descamps** a souhaité que ce débat puisse avoir lieu en séance publique, la Commission a *adopté* cet amendement.

\*

\* \*

*Article additionnel après l'article 5 quinquies*

(Article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation)

**Prise en compte des dispositifs d'accession sociale à la propriété dans le décompte du nombre de logements locatifs sociaux par commune**

La Commission a examiné un autre amendement de M. Jean-Pierre Gorges, défendu par **M. Jean-Jacques Descamps**, tendant à comptabiliser pendant quinze ans dans la catégorie visée par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, les logements ayant fait l'objet d'une cession aux locataires occupants. Favoriser la vente par les organismes HLM de certains de leurs logements à leurs occupants développe la mixité sociale, préserve l'habitat et génère des liquidités susceptibles d'être réinvesties dans la construction de nouveaux logements.

Or, l'article 55 de la loi n°2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains prévoit que les communes de plus de 3.500 habitants (1.500 en Île-de-France), situées dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants, doivent payer une pénalité si moins de 20 % de leurs résidences principales sont des logements sociaux.

Les maires peuvent donc être hostiles à la vente par les organismes HLM d'une partie de leur patrimoine car, dès lors que les logements sont vendus, ils sont exclus de la liste des « logements locatifs sociaux » tels que définis dans l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Par conséquent, afin de ne pas pénaliser les communes dans lesquelles est menée une politique active d'accession sociale à la propriété dans le parc social, le présent article modifie l'article L. 302-5 du code de la construction et d'habitation afin d'assimiler à des logements locatifs sociaux, pour l'application de l'article 55 de la loi précitée :

– les logements qui ont fait l'objet, **depuis moins de quinze ans**, d'une cession au locataire occupant et qui répondaient alors aux critères mentionnés l'article L. 302-5 du code précité,

– et les logements ayant fait l'objet d'un contrat de location – accession, mentionné à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°84 – 595 du 12 juillet 1984 définissant la location – accession à la propriété immobilière, et qui ont fait l'objet, **depuis moins de quinze ans**, d'une levée d'option par le locataire occupant transférant la propriété.

\*

\* \*

La Commission a *adopté* cet amendement.

\*

\* \*

*Article additionnel après l'article 5 quinquies*

(Article L.422-3 du code de la construction et de l'habitation)

**Garantie de financement et d'acquisition des locaux non vendus  
pour les coopératives HLM**

La Commission a examiné un amendement de **votre Rapporteur** supprimant le dispositif de garantie de financement et d'acquisition des locaux non vendus s'imposant aux seules coopératives HLM, prévu au quinzième alinéa de l'article L 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a mis en place une société de garantie à l'accession : elle a pour objet de garantir les organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques financiers encourus par eux dans les opérations de promotion immobilière et les opérations de vente d'immeubles à construire, à améliorer ou achevés. Par conséquent, cet article propose de supprimer le dispositif de garantie de financement et d'acquisition des locaux non vendus s'imposant aux seules coopératives HLM prévu au quinzième alinéa de l'article L.422-3 du code de la construction et de l'habitation.

\*

\* \*

La Commission a *adopté* cet amendement.

\*

\* \*

*Après l'article 5 quinquies*

La Commission a examiné un amendement de M. Jean-Pierre Gorges prévoyant une diminution du prix de vente du logement, dans le cas de l'accession à la propriété, en fonction de l'ancienneté de la présence du locataire. **Votre Rapporteur** a indiqué qu'il convient de fixer par décret les conditions dans lesquelles l'accédant pourrait revendre ultérieurement son logement. Après que le **Président Pierre Méhaignerie** a indiqué qu'avant d'envisager ce dispositif, il convenait de s'assurer que les dispositifs d'accession à la propriété étaient effectivement mis en œuvre, la Commission a *rejeté* cet amendement.

\*

\* \*

*Article additionnel après l'article 5 quinquies*

**Exonération d'impôts sur les sociétés des plus-values réalisées par les sociétés d'économie mixte lors de la vente de logements sociaux**

La Commission a examiné un amendement de votre Rapporteur prévoyant que les sociétés d'économie mixte puissent bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, à condition que ces sommes soient réemployées dans le logement social.

Ce dispositif vise à favoriser à la fois l'accession sociale à la propriété et la construction de logements sociaux : il prévoit que **les sociétés d'économie mixte bénéficient d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, à condition que ces sommes soient employées, dans un délai de quatre années, dans une opération de construction, d'acquisition, d'acquisition-amélioration, ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux.**

Le présent article insère donc un nouvel article 217 *quinterdecies* dans le code général des impôts et prévoit cette exonération. Il précise que les opérations locatives sociales devront intervenir dans les quatre ans à compter de la cession d'immeubles et que les logements devront respecter les plafonds de ressources et de loyer visés aux neuvième et dixième alinéas de l'article L 411-2 du code de construction et d'habitation. Cette aide fiscale devrait ainsi aider les sociétés d'économie mixte à mettre en œuvre l'engagement de construire 33.000 logements dans le cadre du plan de cohésion sociale.

Devront être cependant précisées par décret les obligations incombant aux sociétés d'économie mixte pour justifier la condition de réemploi. Une déclaration jointe aux déclarations fiscales de fin d'exercice pourrait préciser les biens cédés et le montant affecté aux nouvelles opérations. Un tableau de suivi, joint chaque année à la déclaration, pourrait ensuite préciser, chaque année, l'affectation des plus-values.

\*

\* \*

**Votre Rapporteur** a indiqué que cet amendement devrait aider les sociétés d'économie mixte à mettre en œuvre l'engagement du plan de cohésion sociale tendant à construire 33.000 logements.

La Commission a *adopté* cet amendement.

\*

\* \*

*Article additionnel après l'article 5 quinquies*

(Article 108 de la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites)

**Institution d'un plan d'épargne retraite logement**

La Commission a examiné un amendement de votre Rapporteur, prévoyant que le plan d'épargne retraite populaire (PERP) pourra permettre à son adhérent de bénéficier d'un versement en capital, à l'âge de la retraite, destiné à l'acquisition d'une première résidence principale.

Le plan d'épargne retraite populaire (PERP) a été créé par l'article 108 de la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites. Ce plan est souscrit par une adhésion individuelle à un contrat d'assurance conclu entre une association chargée de la surveillance du PERP, le groupement d'épargne retraite populaire (GERP), et un organisme gestionnaire qui peut être une entreprise d'assurance, une institution de prévoyance ou une mutuelle.

L'épargne investie donne lieu au versement d'une rente à partir de l'âge du départ en retraite, sauf dans des cas exceptionnels, liés à des accidents de la vie, identiques à ceux des produits d'épargne retraite existants, (invalidité, chômage pour les salariés ou liquidation judiciaire pour les non-salariés). En cas de décès, la rente acquise peut être reversée à un bénéficiaire désigné sous forme d'une rente viagère ou d'une rente éducation.

Afin de favoriser la constitution d'une épargne individuelle en vue de la retraite, le plan d'épargne retraite populaire bénéficie d'un régime attrayant au regard de l'impôt sur le revenu : il représente un avantage immédiat, sous la forme d'une déduction du revenu net global des cotisations versées. Ainsi, les cotisations versées au cours d'une année par chaque membre du foyer fiscal souscripteur d'un plan d'épargne retraite populaire sont déductibles dans la limite d'un plafond individuel égal au plus élevé des deux montants suivants :

– 10 % des revenus d'activité professionnelle de l'année précédente, retenus pour leur montant net de cotisations et contributions sociales et de frais professionnels et dans la limite de huit fois le plafond de la Sécurité sociale ;

– ou 10 % du plafond annuel de la Sécurité sociale de l'année précédente.

Le cas échéant, et à concurrence du montant qui n'a pas été utilisé, le plafond de déduction au titre de l'épargne retraite d'une année peut être utilisé au cours de l'une des trois années suivantes.

Enfin, en contrepartie de la déduction des cotisations « à l'entrée », les prestations servies au dénouement du plan d'épargne retraite populaire, sous la forme de rentes viagères, sont imposables selon les règles applicables aux pensions.

**Le dispositif proposé a pour objectif de favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes qui n'ont pu devenir propriétaire durant leur vie active, en leur permettant de transformer leur PERP en capital pour l'acquisition d'un logement. Votre Rapporteur est, en effet, convaincu qu'inciter les ménages retraités modestes à acquérir un logement est un moyen efficace de leur garantir un certain niveau de revenu pendant leur retraite.**

Ce dispositif ne concernerait que les primo-accédants pour l'achat de leur résidence principale. Ces primo-accédants devraient respecter le plafond de ressources défini à l'article 244 *quater* J du code général des impôts.

**Le I du présent article** précise que le PERP a, non seulement, pour objet « *l'acquisition et la jouissance de droits viagers personnels payables à l'adhérent à compter de la date de liquidation de sa pension* » mais aussi la constitution d'une épargne qui sera affectée à l'acquisition de la résidence principale de l'adhérent. Les sommes *versées* sur ces plans sont déductibles du revenu net global en vertu du 23° de l'article 157 du code général des impôts. Il précise également qu'à compter de la date de liquidation de sa pension, l'adhérent pourra affecter son épargne à l'achat de sa résidence principale.

**Le II** prévoit que ce versement n'est pas imposé au titre de l'impôt sur le revenu.

\*

\* \*

**Votre Rapporteur** a indiqué que ce dispositif pourrait donner de la vigueur au PERP, aujourd'hui délaissé au profit de l'assurance-vie. Le **Président Pierre Méhaignerie** a rappelé que, lors du débat sur le projet de loi portant réforme des retraites, le législateur a souhaité ne pas permettre une sortie en capital à l'issue d'un PERP.

**Votre Rapporteur** a souligné que, dans le cadre du plan d'épargne pour la retraite collectif (PERCO), la sortie en capital est possible. Le **Président Pierre Méhaignerie** a mis en garde la Commission contre des changements législatifs trop fréquents qui pourraient nuire à un produit d'épargne de long terme.

**M. Gilles Carrez, Rapporteur général**, a rappelé que la Commission était favorable, lors du débat sur le projet de loi, à la possibilité d'une sortie en capital. Cependant, le Gouvernement s'y était opposé. Les retraités propriétaires de leur logement sont généralement dans une situation plus favorable que ceux qui sont locataires.

Le **Président Pierre Méhaignerie** a proposé un sous-amendement prévoyant que ce dispositif ne serait ouvert qu'aux personnes répondant aux conditions de ressources prévues pour le prêt à taux zéro, c'est-à-dire environ 75 % de la population.

**M. Pierre Hériaud** s'est rallié au sous-amendement du Président Pierre Méhaignerie et a insisté sur le nécessaire équilibre entre les PERP ouvrant droit à une rente et ceux permettant une sortie en capital.

**M. Jean-Pierre Brard** a considéré que cet amendement n'était pas conforme à l'intention d'origine du législateur.

La Commission a alors *adopté* le sous-amendement, puis l'amendement ainsi modifié.

\*

\* \*

#### *Article 7*

(Article 31 du code général des impôts)

#### **Déduction sur les revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs passant une convention avec l'ANAH**

Cet article prévoyait, dans le projet de loi présenté par le Gouvernement, l'exonération du paiement de la contribution sur les revenus locatifs pour les logements loués dans le cadre d'une convention avec l'ANAH. Un amendement de la Commission des affaires économique du Sénat a remplacé ce dispositif par un mécanisme de déduction forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu pour les propriétaires bailleurs qui passent une convention avec l'ANAH.

#### **I.- LA LOI DE FINANCES POUR 2006 REMET EN CAUSE LE DISPOSITIF INITIAL D'EXONERATION DE CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS**

L'article 7 du projet de loi proposait d'exonérer du paiement de la contribution sur les revenus locatifs tout propriétaire bailleur qui s'engage à louer son logement, en signant une convention avec l'ANAH, à des personnes disposant de ressources inférieures à un plafond fixé par décret et pour un loyer inférieur au prix du marché.

En vertu de l'article 234 *nonies*, la contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis plus de quinze ans. Elle est calculée au taux de 2,5 % sur le montant des loyers. Elle est payée par le propriétaire bailleur (ou l'usufruitier), qui ne peut pas la récupérer sur le locataire d'un logement d'habitation loué nu.

**Or, la loi de finances pour 2006 a supprimé cette contribution.**

En effet, en raison de la suppression de l'abattement de 20 % applicable aux traitements, salaires, pensions et revenus professionnels au titre de l'impôt sur le revenu, le XI de l'article 75 modifie le régime applicable aux revenus fonciers, qui ne bénéficient pas de l'abattement de 20 % afin de neutraliser l'intégration de cet abattement dans le barème de l'impôt sur le revenu.

L'article supprime la déduction forfaitaire de 14 % applicable aux revenus fonciers dans le cadre du régime réel et simplifie la liste des revenus déductibles <sup>(15)</sup>.

Cette suppression entraîne cependant une hausse de la base imposable à la CSG pesant sur les revenus fonciers nets au taux de 8,2 %, à la CRDS au taux de 0,5 %, au prélèvement social au taux de 2 % et à sa contribution additionnelle au taux de 0,3 %, soit un total de 11 % de prélèvements sociaux. **En contrepartie, la contribution sur les revenus locatifs des personnes physiques <sup>(16)</sup> codifiée à l'article 234 *undecies* du code général des impôts <sup>(17)</sup> est supprimée.**

**II.— UN DISPOSITIF FISCAL  
EN FAVEUR DU SECTEUR LOCATIF PRIVE CONVENTIONNE**

Il est apparu nécessaire à la Commission des affaires économiques du Sénat de mettre en place un nouveau dispositif fiscal afin d'inciter les propriétaires à mettre en location leurs logements à des prix inférieurs à ceux du marché.

---

(15) *L'article prévoit d'admettre en déduction les frais de gestion pour un montant forfaitaire égal à 20 euros par an par local, majorés, pour leur montant réel, des frais de rémunération de gardes et concierges, des frais de procédure et des frais de rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles lorsque ces dépenses sont effectivement supportées par le propriétaire. S'agissant des frais d'assurance, il est proposé de déduire les primes d'assurance pour leur montant réel et non plus les seules primes versées au titre de la garantie du risque de loyers impayés.*

(16) *Par conséquent, seraient désormais assujetties à la contribution sur les revenus locatifs, les sociétés et les groupements relevant du régime des sociétés de personnes dont l'un des membres est soumis à la date de clôture de l'exercice, à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.*

(17) *S'agissant des revenus soumis au régime micro-foncier, l'article 75 de la loi de finances pour 2006 baisse le taux d'abattement existant de 40 % à 30 %. Cette diminution de l'abattement existant entraînerait cependant aussi une hausse de la base imposable pesant sur les revenus nets, à la CRDS et sa contribution additionnelle. En contrepartie, la contribution sur les revenus locatifs est supprimée.*

Par conséquent, a été adopté un amendement proposant **un mécanisme de déduction forfaitaire de 30 % des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu pour les propriétaires bailleurs qui passent une convention avec l'ANAH**. En vertu de l'article 6 du présent projet de loi, ce conventionnement devrait être possible sans condition de travaux.

L'article 7 complète donc dans la liste des charges de propriétés déductibles pour la détermination du revenu net foncier et ajoute au e) du 1° de l'article 31 du code général des impôts la déduction forfaitaire de 30 %.

Sont concernés les logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-1, L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit des logements loués à des loyers maîtrisés qui font l'objet d'une convention avec l'ANAH. Cette exonération s'appliquerait pendant la durée de la convention afin de couvrir une partie du manque à gagner que représente, pour le bailleur, l'application d'un loyer inférieur à celui du marché.

En vertu de l'article L. 321-4 du code de la construction de l'habitation, la convention détermine, le cas échéant, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur, le montant maximum des loyers, la durée de la convention qui ne peut être inférieure à neuf ans et les pénalités encourues en cas de méconnaissance des engagements.

\*

\* \*

La Commission a *adopté* cet article sans modification.

\*

\* \*

#### *Article 7 bis*

(Article 31 du code général des impôts)

#### **Dispositif d'investissement locatif dans le secteur intermédiaire**

Le présent article, qui est issu d'un amendement du Gouvernement adopté par le Sénat, propose la création d'un nouveau dispositif d'investissement intermédiaire « Borloo » : il permet un amortissement du bien de 65 % sur 15 ans et une déduction forfaitaire de 30 % sur les revenus locatifs, dès lors que le bien est loué à des locataires dont les revenus ne dépassent pas des plafonds définis par décret et que le loyer est plafonné à 70 % des prix du marché. Le produit d'investissement locatif actuel « Robien » qui n'a pas de plafond de ressources pour les locataires est maintenu mais la possibilité d'amortir le bien au-delà d'une période de 9 ans est supprimée. L'amortissement total est limité à 50 % sur 9 ans.

## I.— LE SYSTEME FISCAL EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF MONTRE AUJOURD'HUI CERTAINES LIMITES

### A.— LE DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT LOCATIF DIT « ROBIEN »

#### 1.— Le dispositif « Besson »

L'article 96 de la loi de finances pour 1999 a institué un nouveau dispositif d'incitation fiscale à la location connu sous le nom de « statut du bailleur privé » ou « dispositif Besson ». Ce régime permet aux bailleurs sous certaines conditions, notamment de loyers et de ressources du locataire, de bénéficier d'avantages fiscaux.

**S'agissant des logements neufs ou assimilés** <sup>(18)</sup>, le propriétaire du logement doit prendre l'engagement de le donner en location nue à titre d'habitation principale, pendant une durée de **neuf ans**, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant <sup>(19)</sup>. Cet engagement prévoit que les loyers et les ressources du locataire ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret.

Les avantages fiscaux sont les suivants :

– un régime d'amortissement : le bailleur déduit de ses revenus fonciers **8 %** du prix du logement les cinq premières années et **2,5 %** les quatre années suivantes. À l'issue des neuf ans, il a la possibilité de continuer à amortir à raison de **2,5 %** par an pendant six ans si les conditions demeurent respectées.

– l'option pour l'amortissement du logement ouvre la possibilité d'amortir les gros travaux mais porte de 14 % à **6 %** le taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers.

#### 2.— Le dispositif « Robien »

L'article 91 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat a réformé le dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif, afin d'augmenter l'offre de logements locatifs. Ce dispositif est régi par le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.

---

(18) *Peuvent ouvrir droit au bénéfice du régime, les investissements suivants réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 1999 au 31 décembre 2003 : acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, constructions par le contribuable de logements dont la déclaration d'ouverture de chantier est intervenue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999, acquisitions de locaux affectés à un usage autre que l'habitation (locaux commerciaux ou professionnels, bureaux, granges, hangars...) et transformés en logements, acquisitions de logements réhabilités par le vendeur et dont l'acquisition entre dans le champ d'application de la TVA immobilière.*

(19) *L'article 9 de la loi de finances pour 2003 a assoupli cette condition en autorisant l'application de l'amortissement en cas de location à un ascendant ou descendant du contribuable pour les logements neufs acquis à compter du 9 octobre 2002.*

Les innovations majeures portent sur l'augmentation des plafonds de loyers et la suppression des plafonds de ressources des locataires pour les investissements neufs réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2003.

En outre, ce dispositif prévoit :

– l'extension du bénéfice de l'amortissement aux acquisitions de logements anciens, à compter du 3 avril 2003, qui ne satisfont pas aux caractéristiques des logements décentés et qui font l'objet d'une réhabilitation permettant de rapprocher, après travaux, leurs caractéristiques de celles d'un logement neuf ;

– l'extension aux locations déléguées, pour faciliter les investissements dans les résidences pour les étudiants et les personnes âgées ;

– et l'adaptation de la réglementation en faveur des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

#### B.– CE DISPOSITIF MONTRE AUJOURD'HUI QUELQUES LIMITES

Le dispositif « Robien » a permis de donner une impulsion forte à la construction de logements privés dans une période où le ralentissement de la production de logement était préoccupant. Ainsi, le nombre de logements locatifs privés construits est compris entre 60.000 et 70.000 en 2004 et devrait être compris entre 45.000 et 55.000 en 2005 alors qu'il était de 31.609 dans le cadre du dispositif « Besson » en 2002.

##### LOGEMENTS ACQUIS PAR DES INVESTISSEURS LOCATIFS

2002	2003	2004	2005
31.609	53.665	entre 60.000 et 70.000	entre 45.000 et 55.000

Source : ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement

Il apparaît néanmoins que ce dispositif présente aujourd'hui certains effets négatifs. Un certain nombre de logements construits dans ce cadre ne sont pas nécessairement adaptés aux besoins des bassins d'habitat. Certains investisseurs ont raisonné en termes de gain fiscal sans s'intéresser aux caractéristiques du logement. Ainsi, des logements ont été construits dans des zones où les besoins en logement étaient satisfaits et les propriétaires éprouvent aujourd'hui des difficultés à louer leur logement. De plus, il n'est pas exclu que sur certains marchés, l'engouement pour l'investissement locatif n'ait pas favorisé une certaine hausse des prix.

Surtout, il apparaît nécessaire de créer un dispositif d'investissement locatif intermédiaire assorti de conditions de ressources du locataire et d'un plafond de loyer plus bas que celui prévu pour le Robien afin de développer une offre de logements à loyers maîtrisés au bénéfice de ménages à revenus modestes.

## II.– UN NOUVEAU DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE

### A.– LA LIMITATION DU DISPOSITIF ROBIEN

En premier lieu, le I du présent article met un terme au dispositif Robien tel qu'il existe actuellement.

Le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts qui régit ce dispositif prévoit qu'il entre en vigueur à compter du 3 avril 2003. Le I prévoit donc que le bénéfice de ce dispositif n'est possible que jusqu'à la « *date de publication de la loi n° portant engagement national pour le logement* ». Les **A, C, D, E, F du I** modifient donc les premier, deuxième, quatrième et septième alinéas du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts en ce sens : **il ne sera donc plus possible de bénéficier du dispositif Robien tel qu'il existe actuellement à compter de la date de publication du présent projet de loi.**

En second lieu, le **B du I** modifie le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts afin de limiter les possibilités d'amortissement au titre du nouveau dispositif Robien qui entrera en vigueur à compter de la date de publication de ce projet de loi.

**L'amortissement devrait par conséquent être de 6 % du prix d'acquisition du logement pendant les sept premières années et de 4 % de ce prix les deux années suivantes. La possibilité d'amortir le bien au-delà de neuf ans est donc supprimée et l'amortissement total est limité à 50 %.**

### B.– FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE DANS LE SECTEUR INTERMEDIAIRE : LE DISPOSITIF « BORLOO »

L'article 7 bis crée un **j** dans le 1° du I de l'article 31 du code général des impôts qui définit le nouveau dispositif fiscal d'investissement locatif. Exception faite des possibilités d'amortissement, de déduction et les conditions de ressources du locataire, le régime juridique de ce nouveau dispositif est calqué sur celui du dispositif Robien.

**Le premier et le deuxième alinéas du j définissent les investissements concernés par le dispositif.** Il s'agit :

– des logements acquis neufs ou en l'état de futur achèvement à compter de la date de publication de la présente loi ;

– des logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, d'une déclaration d'ouverture de chantier ;

– des locaux affectés à un usage autre que l’habitation acquis à compter la date de publication de la loi et que le contribuable transforme en logement ;

– des logements vétustes<sup>(20)</sup> acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 et qui font l’objet de la part de l’acquéreur, de travaux de réhabilitation permettant aux logements d’acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

**Les bénéficiaires** sont les personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement (**premier alinéa du j**) ou par l’intermédiaire de sociétés non soumises à l’impôt sur les sociétés autres que les sociétés civiles de placement immobilier à la condition que le porteur de parts s’engage à conserver la totalité des titres jusqu’à l’expiration de la durée de 9 ans prévue dans ce dispositif (**dixième alinéa du j**). Le régime n’est pas applicable aux titulaires de droits démembrés (nu-propriétaires, usufruitiers) (**cinquième alinéa du j**) ou aux titulaires de titres dont le droit de propriété est démembré (**onzième alinéa du j**). Toutefois, lorsque le démembrement résulte d’un décès de l’un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant peut demander la reprise à son profit et selon les mêmes modalités du régime de faveur (**cinquième et onzième alinéas du j**).

Un associé d’une société ne peut bénéficier de l’amortissement si le logement dont la société est propriétaire est loué à l’un des associés ou à un membre du foyer fiscal d’un associé.

Peuvent être déduits **6 % les sept premières années et 4 % les deux années suivantes**, soit un total de **50 % (premier alinéa du j)**. La déduction est calculée sur le prix d’acquisition des locaux, lorsqu’il s’agit d’un logement neuf ou lorsqu’il y a des travaux, sur le prix d’acquisition augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation (**premier et deuxième alinéas du j**).

La période d’amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l’achèvement de l’immeuble, de son acquisition si elle est postérieure ou de l’achèvement des travaux (**premier et deuxième alinéas du j**).

**Le quatrième aliéna du j** prévoit que tant que les conditions de loyers et de ressources du locataire restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de 3 ans, et pendant une durée maximale de 6 ans bénéficier d’une déduction de **2,5 %** en cas de poursuite, de renouvellement du bail ou de changement du titulaire du bail. **Au total, le propriétaire peut donc procéder à l’amortissement de 65 % de son bien.**

---

(20) *Les logements vétustes sont les logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Les travaux de réhabilitation à réaliser par l’acquéreur s’entendent des travaux réalisés sur le logement et éventuellement sur les parties communes, qui permettent de donner au logement au moins six des performances techniques fixées par l’arrêté du 19 décembre 2003.*

Par ailleurs, le **A du II** modifie le e du 1° du I afin que le propriétaire qui opte pour le dispositif « Borloo » **bénéficie d'une déduction de 30 % de ses revenus fonciers.**

En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun (**quatrième aliéna du j**)

À l'issue de cette période, si les conditions de ressources du locataire et de plafond de loyers sont respectées, le propriétaire peut encore déduire **26 % de ses revenus fonciers.**

**Le troisième aliéna du j précise les conditions que doit respecter le propriétaire :** il doit prendre l'engagement de le donner en location nue à titre d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, pendant une durée de neuf ans. La location du logement à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière.

La location doit prendre effet dans les douze mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Le propriétaire doit aussi respecter un plafond de loyer.

Votre Rapporteur estime que pourrait être ajouté dans cet alinéa l'engagement du propriétaire de louer à des personnes dont les ressources sont inférieures à un plafond dans la mesure où cela constitue le principal apport du dispositif « Borloo ».

Le propriétaire qui réalise des travaux de reconstruction ou d'agrandissement peut opter pour l'amortissement de ces nouvelles dépenses selon des modalités identiques de taux et de durée (6 % pendant les sept premières années, 4 % pour les deux années suivantes, et 2,5 % si les conditions restent remplies pendant six ans) (**septième alinéa du j**). Les travaux d'amélioration ouvrent droit à une déduction au titre de l'amortissement égale à 10 % du montant de la dépense pendant 10 ans (**huitième alinéa du j**).

Le non-respect de l'une des conditions d'application du dispositif entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal. Le montant des amortissements déduits est réintégré dans le revenu net foncier de l'année en cours de laquelle intervient la remise en cause, avec un système de quotient pour atténuer la progressivité de l'impôt (**douzième aliéna du j**). Toutefois, aucune réintégration n'est effectuée en cas d'invalidité (classée en deuxième et troisième catégories) de licenciement ou de décès de l'un des époux soumis à l'imposition commune (**douzième aliéna du j**).

**Le treizième aliéna du j** exclut le cumul du bénéfice fiscal de ce dispositif « Borloo » avec les dispositifs « Malraux » (3° du I de l'article 156 du code général des impôts) et « Girardin » (article 199 *undecies* A du Code général des impôts).

**Votre Rapporteur salue ce nouveau dispositif d'investissement locatif intermédiaire qui devrait permettre de favoriser la construction de logement et de développer davantage le parc locatif privé à loyers maîtrisés. Il lui apparaît particulièrement pertinent de développer un tel parc pour les ménages à revenus modestes et de dépasser le clivage entre parc locatif privé et parc locatif public.**

Selon les informations fournies par la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le dispositif « Borloo populaire » devrait représenter un coût de 50 millions d'euros en 2007, 100 millions d'euros en 2008 et 150 millions d'euros en 2009. L'impact global de la réforme est rappelé dans le tableau suivant :

**COUT FISCAL DE LA REFORME DES DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS**  
(en millions d'euros)

	2006	2007	2008	2009
Robien	300	490	490	430
Robien recentré	0	90	180	270
Robien (avant et après recentrage)	300	580	670	700
Borloo populaire	0	50	100	150

Source : Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction

L'impact de la réforme sur les investissements locatifs est retracé dans le tableau suivant :

**IMPACT DE LA REFORME DES DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS**  
(en millions d'euros)

	2006	2007	2008	2009
Sur le Robien	0	- 100	- 200	- 300
Sur le Borloo populaire	0	50	100	150
ensemble	0	- 50	- 100	- 150

Source : Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction

L'Union professionnelle des métiers de l'Ingénierie du Patrimoine et le Groupement professionnel des métiers du patrimoine, auditionnés par votre Rapporteur, ont souligné que l'utilisation du dispositif de Borloo populaire permet de créer une réduction d'impôt supplémentaire, mais qu'elle est insuffisante pour compenser la baisse de loyer imposée par des plafonds plus restrictifs. Le taux de rendement interne (TRI) (qui mesure la performance

d'un placement financier) des dispositifs « Borloo populaire » et du nouveau dispositif « Robien » connaît une baisse par rapport au système actuel. Cette baisse risque de remettre en cause l'attractivité de ces dispositifs. C'est pourquoi votre Rapporteur souligne que le plafond de loyer imposé dans le cadre du dispositif « Borloo populaire » devra être déterminé avec pragmatisme et avec un souci de concilier les objectifs de développement d'un parc locatif privé à loyers maîtrisés et de maintien de l'attractivité financière des dispositifs d'investissement locatif afin de garantir la réussite de cette réforme.

### **III.- LES CONSÉQUENCES DE LA RÉFORME FISCALE INITIÉE PAR LE PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2006**

La loi de finances pour 2006 a mis en œuvre une réforme fiscale qui modifie le dispositif « Borloo » tel qu'il a été adopté par le Sénat.

En premier lieu, l'article 75 de la loi de finances supprime l'abattement de 20 % applicables aux traitements, salaires, pensions et revenus professionnels et adopte par conséquent des mesures de compensation pour les revenus qui n'en bénéficiaient pas auparavant. Par conséquent, s'agissant des revenus fonciers, la loi supprime la déduction forfaitaire de 14 % et la contribution sur les revenus locatifs. L'article 75, précité, modifie en conséquence les taux de déduction applicables aux régimes spécifiques que sont notamment le dispositif « Besson ancien », « Robien », et « Robien social » en soustrayant 14 points au taux de déduction. Par conséquent, le propriétaire peut déduire 26 % de ses revenus fonciers dans le dispositif « Besson ancien », 0 % dans le dispositif « Robien » et 26 % dans le dispositif « Robien social ».

**Le taux de déduction de 30 % des revenus fonciers accordé au dispositif « Borloo » apparaît dès lors particulièrement favorable** et est l'équivalent compte tenu de la réforme fiscale d'un taux de 44 % dans le système fiscal actuel.

Selon les informations communiquées à votre Rapporteur, un amendement à l'article 7 bis sera déposé afin de tirer les conséquences de la réforme fiscale et de réorganiser totalement l'article 31 du code général des impôts. Cet amendement n'apportera que des modifications rédactionnelles et ne remettra pas en cause les taux de déduction et le dispositif d'amortissement prévu pour le nouveau dispositif « Borloo ».

\*

\*      \*

La Commission a *adopté* cet article sans modification.

**RÉFORME DU DISPOSITIF ROBIEN ET CREATION DU BORLOO POPULAIRE**

	<b>Dispositif Robien (neuf)</b>	<b>Dispositif Robien social</b>	<b>Nouveau dispositif Robien</b>	<b>Dispositif Borloo populaire</b>
<b>Logements concernés</b>	– Logements neufs – Logements anciens réhabilités pour en faire logements	Logements neufs	– Logements neufs – Logements anciens réhabilités pour en faire logements	– Logements neufs – Logements anciens réhabilités pour en faire logements
<b>Amortissement</b>	– 8 % pendant 5 ans – puis 2,5 % pendant 4,7 ou 10 ans, soit possibilité d'amortir 65 % du bien	– 8 % pendant 5 ans – puis 2,5 % pendant 4,7 ou 10 ans, soit possibilité d'amortir 65 % du bien	– 6 % pendant 7 ans et 4 % pendant les deux années suivantes : amortissement total limité à 50 % – pas de possibilité d'amortir le bien au-delà de 9 ans	– 6 % pendant les sept premières années et 4 % pour les deux années suivantes – puis 2,5 % pendant 6 ans, soit possibilité d'amortir 65 % du bien
<b>Déduction forfaitaire</b>	– <u>avant loi de finances pour 2006 : 6 %</u> pendant la durée de l'amortissement, puis déduction au taux du droit commun (14 %) – <u>après la loi de finances pour 2006 : déduction forfaitaire supprimée</u>	– <u>avant loi de finances pour 2006 : 40 %</u> pendant la durée de l'amortissement, puis déduction au taux du droit commun (14 %) – <u>après la loi de finances pour 2006 : 26 %</u> pendant la durée de l'amortissement puis déduction forfaitaire supprimée	– pas de déduction forfaitaire	Déduction de 30 % sur les revenus locatifs
<b>Engagement de location</b>	9 ans	9 ans	9 ans	9 ans
<b>Déficit foncier imputable sur le revenu global</b>	Oui, jusqu'à 10.700 euros	Oui, jusqu'à 10.700 euros	Oui, jusqu'à 10.700 euros	Oui, jusqu'à 10.700 euros
<b>Plafond de loyer (en euros par mois et par m<sup>2</sup> utile)</b>	– zone A : 18,47 – zone B : 12,83 – zone C : 9,23	Inférieur aux plafonds suivants : – zone A : 14,4 – zone B : 9,4 – zone C : 6,8	– zone A : 18,47 – zone B : 12,83 – zone C : 9,23	Plafonds de loyers fixés par décret : devraient être 30 % inférieurs aux prix du marché
<b>Plafond de ressources des locataires</b>	aucun	plafond inférieur pour 1 personne seule à : – 2,90 SMIC en zone A, – 2,24 SMIC en zone B – 1,96 SMIC en zone C	aucun	Plafond de ressources devraient être ceux du PLI
<b>Restrictions concernant le locataire</b>	Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur	logement doit être donné en location à un organisme sans but lucratif ou à une UES qui le met à la disposition de personnes défavorisées, autres qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant.	Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur	Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur

*Article 7 ter*

(Article 261 du code général des impôts)

**Exonération de TVA sur les opérations de portage immobilier provisoire**

Le parc des résidences principales, régies par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, est de 6 millions de logements. En l'absence d'un dispositif national de repérage des copropriétés dégradées, il s'avère impossible d'en chiffrer le nombre exact. Néanmoins, les acteurs publics et privés concernés estiment qu'entre 250.000 et 300.000 logements en copropriété connaissent des difficultés nécessitant l'intervention de la puissance publique. Selon les rapports du Conseil Économique et social, « *les copropriétés en difficultés* »<sup>(21)</sup> et le rapport d'information du sénateur Marcel-Pierre Cléach « *le logement locatif privé* »<sup>(22)</sup>, le problème des copropriétés dégradées concerne près de 265.000 logements.

Défini aux articles L. 615-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation, le plan de sauvegarde est le cadre privilégié de l'action publique pour restaurer le cadre de vie des occupants des copropriétés en très grande difficulté, engagées dans une spirale de paupérisation. Sous l'autorité du préfet, le plan de sauvegarde a pour objectifs, en tant que de besoin, de réaliser des travaux de conservation de l'immeuble, de rétablir le fonctionnement des instances de la copropriété et d'assainir sa gestion, d'assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble, d'organiser la mise en place de mesures d'accompagnement économiques, urbaines, sociales...

On estime à près de 80 le nombre de plans de sauvegarde en cours d'élaboration ou rentrés dans une phase opérationnelle, soit près de 50.000 logements concernés. Pour la seule région Île-de-France, on ne dénombre pas moins de 47 plans de sauvegarde et 210.00 logements concernés.

Dans le cadre de ces opérations, le portage immobilier provisoire consiste pour un organisme privé ou public à acheter des lots de copropriété, à les louer ou non, à réaliser les travaux nécessaires dans les logements et à voter et payer les travaux relatifs aux parties communes.

C'est un outil indispensable pour le redressement des copropriétés en difficulté, puisque celui-ci se substitue aux copropriétaires défaillants et évite l'acquisition de lots par des bailleurs indéliçats ou des marchands de sommeil lors des ventes par adjudication. De plus, la circulaire du 25 octobre 2004

---

(21) Rapport du Conseil économique et social « *Les copropriétés en difficultés* » par M. Frédéric Rastoll (septembre 2002).

(22) Rapport d'information « *le logement locatif privé* », par M. Marcel-Pierre Cléach (n°22).

relative aux aides au logement permet à l'ANRU d'intervenir dans le traitement des copropriétés dégradées en finançant la démolition de copropriétés et le portage provisoire de lots d'immeubles en copropriété dans le cadre d'un plan de sauvegarde.

Or, les organismes, à l'exception des bailleurs sociaux, qui effectuent des opérations de portage immobilier provisoire sont considérés fiscalement comme des marchands de biens et sont de ce fait assujettis à la TVA sur la marge selon le régime propre à cette activité. L'application de ce régime fiscal pénalise les opérations de portage immobilier social en les rendant aléatoires sur le plan financier, alors qu'elles sont indispensables pour la réussite du plan de sauvegarde des copropriétés.

Par conséquent, afin de faciliter l'équilibre financier de ces opérations, **le présent article prévoit d'exonérer de TVA les opérations de portage immobilier des organismes HLM ou des organismes privés sans but lucratif sur des lots de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de construction et d'habitation.** L'article 261 du code général des impôts est donc modifié en ce sens.

\*

\* \*

La Commission a *adopté* cet article sans modification.

\*

\* \*

#### *Article 7 septies*

(Article 29 du code général des impôts)

### **Déduction sur les revenus fonciers en cas de remise sur le marché de logements vacants**

Le présent article, qui est issu d'un amendement de la Commission des affaires économiques du Sénat, vise à donner une impulsion importante à la remise sur le marché de logements vacants en permettant aux propriétaires d'un logement ayant donné lieu au versement de la taxe sur les logements vacants (TVL), et donné ensuite en location, de ne déclarer que la moitié des loyers perçus pendant deux années suivant la remise sur le marché du logement.

## I.- LA LUTTE CONTRE LA VACANCE DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

La taxe sur les logements vacants a été créée par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion afin d'inciter les propriétaires de logements laissés volontairement inoccupés depuis au moins 2 ans et situés dans des zones où la demande de logements est particulièrement forte à remettre ceux-ci sur le marché locatif.

Cette taxe s'applique aux logements vacants situés dans les agglomérations de Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Nice et Cannes-Grasse-Antibes. Sont exclus du champ d'application de la taxe : le parc locatif social, les résidences secondaires, les locaux dont la mise en état d'habitation nécessiterait des travaux importants, les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneurs ou ceux qui ont été occupés plus de 30 jours consécutifs au cours de l'une des deux années de référence. La base de la taxe sur les logements vacants est la même que celle de la taxe d'habitation. Le taux d'imposition varie en fonction de la durée de vacance du bien : 10 % la première année d'imposition, 12,5 % la deuxième et 15 % à partir de la troisième.

**Cependant, en dépit de ce dispositif incitatif, le nombre de logements vacants reste important en France :** d'après les résultats du recensement général de la population de 1999, le nombre de logements vacants situés dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants est de 570.470, soit 8,2 % du parc de logement recensés (6,9 % dans l'ensemble du parc)<sup>(23)</sup>. Cette situation est d'autant plus regrettable que de nombreux logements ne nécessitent pas la réalisation de travaux et pourraient être rapidement remis sur le marché.

---

(23) *Le nombre de logements vacants d'après le recensement général de la population de 1999 (570.470) ne correspond pas au nombre de logements soumis à la taxe sur les logements vacants (187.523 en 1999) en raison des différences de définition de la vacance. En effet, les logements vacants au sens du recensement de 1999 comprennent à la fois les logements disponibles pour la vente ou la location, les logements neufs achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que leurs titulaires n'occupent pas à la date du recensement.*

**LOGEMENTS VACANTS EN 1999**

<b>Agglomérations</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Nombre de logements vacants</b>	<b>%</b>
Bordeaux	353.254	25.049	7,1
Grasse-Cannes-Antibes	242.235	19.099	7,9
Lille	417.109	31.906	7,6
Lyon	610.779	51.090	8,3
Montpellier	147.393	13.160	8,9
Nice	314.216	34.464	10,9
Paris	4.483.548	369.196	8,2
Toulouse	361.766	26.506	7,0
<b>Total</b>	<b>6.930.300</b>	<b>570.470</b>	<b>8,2</b>

**II.- UNE INCITATION FISCALE EN FAVEUR DE LA REMISE SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS VACANTS**

Afin de lutter plus fortement contre la vacance dans les grandes agglomérations, le présent article propose que **le propriétaire d'un logement assujéti à la taxe sur les logements vacants qui met celui-ci en location puisse déduire la moitié des loyers perçus pendant les deux années suivant la remise sur le marché du logement.** Ne sont donc concernés que les logements vacants situés dans les zones où le marché est le plus tendu, c'est-à-dire les huit agglomérations concernées par la taxe sur les logements vacants.

Cette déduction est donc ajoutée au 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.

Afin de rendre l'incitation plus forte, elle est cependant limitée dans le temps puisqu'il est prévu que cette déduction n'est possible **que si le bail est conclu entre le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et le 31 décembre 2007.**

Rappelons que ce **dispositif est différent de celui prévu à l'article 7 du présent projet de loi puisque cette déduction de 30 % s'applique sans conditions de ressources du locataire ou de plafond loyers.** Contrairement cependant, au dispositif de l'article 7, cette déduction n'est applicable que pendant deux années.

Les dispositifs en faveur du développement du parc locatif privé, et plus particulièrement le parc locatif à loyers maîtrisés sont nombreux. Votre Rapporteur approuve ces dispositifs qui doivent permettre de développer un parc de logement intermédiaire et de remédier ainsi aux insuffisances du parc locatif public. **Pour être efficaces, ces dispositifs doivent cependant être lisibles et les changements multiples intervenus ces dernières années s’ils illustrent la politique active du Gouvernement, ne doivent pas conduire à un manque de compréhension du citoyen.**

**DISPOSITIFS FISCAUX EN FAVEUR DU PARC LOCATIF PRIVE**

	<b>Dispositif « conventionnement ANAH »</b>	<b>Dispositif pour les logements vacants</b>	<b>Nouveau dispositif Robien</b>	<b>Dispositif Borloo populaire</b>
<b>Logements concernés</b>	– Logements neufs – Logements anciens réhabilités pour en faire logements	Logement assujetti à la taxe sur les logements vacants	– Logements neufs – Logements anciens réhabilités pour en faire logements	– Logements neufs – Logements anciens réhabilités pour en faire logements
<b>Amortissement</b>	–	–	– 6 % pendant 7 ans et 4 % pendant les deux années suivantes : amortissement total limité à 50 % – pas de possibilité d’amortir le bien au-delà de 9 ans	– 6 % pendant les sept premières années et 4 % pour les deux années suivantes – puis 2,5 % pendant 6 ans, soit possibilité d’amortir 65 % du bien
<b>Déduction forfaitaire</b>	30 %	30 % pendant deux années	– pas de déduction forfaitaire	Déduction de 30 % sur les revenus locatifs
<b>Engagement de location</b>	Durée de la convention (6 ans)	aucun	9 ans	9 ans
<b>Plafond de loyer</b> <i>(en euros par mois et par m<sup>2</sup> utile)</i>	Loyer inférieur à ceux du marché	aucun	– zone A : 18,47 – zone B : 12,83 – zone C : 9,23	Plafonds de loyers fixés par décret : devraient être 30 % inférieurs aux prix du marché
<b>Plafond de ressources des locataires</b>	aucun	aucun	aucun	Plafond de ressources devraient être ceux du PLI
<b>Restrictions concernant le locataire</b>	aucune	aucune	Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur	Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur

\*

\* \*

La Commission a *adopté* cet article sans modification.

La Commission a ensuite *émis* un vote favorable à l’adoption de l’ensemble des dispositions dont elle est saisie pour avis, ainsi modifiées.

\*

\* \*



## AMENDEMENTS ADOPTES PAR LA COMMISSION

### *Article 4 quinquies*

#### **Amendement n° 9 présenté par M. François Scellier, Rapporteur pour avis :**

Dans le dernier alinéa du 3° du I de cet article, substituer au nombre :

« 1 000 »

le nombre :

« 500 ».

### *Article 4 sexies*

#### **Amendement n° 10 présenté par M. François Scellier, Rapporteur pour avis :**

I.– Compléter le 4° du tableau de cet article par les mots :

« ; logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L.351-2 du code de construction et d'habitation ».

II.– Compléter cet article par le paragraphe suivant :

« La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée par la majoration à due concurrence de la dotation globale de fonctionnement et corrélativement pour l'État, par la majoration des droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

### *Après l'article 5 quinquies*

#### **Amendement n° 11 présenté par M. François Scellier, Rapporteur pour avis et M. Jean-Pierre Gorges :**

Insérer l'article suivant :

« Le 1er alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans les communautés d'agglomération essentiellement urbaines, le seuil de 20 % s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'EPCI concerné.»

#### **Amendement n° 12 présenté par M. François Scellier, Rapporteur pour avis et M. Jean-Pierre Gorges :**

Insérer l'article suivant :

Après le septième alinéa (4°) de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'application de la présente section, sont assimilés aux logements locatifs sociaux les logements qui ont fait l'objet, depuis moins de quinze ans, d'une cession au locataire occupant et qui répondaient alors aux critères mentionnés aux quatre alinéas précédents et les logements ayant fait l'objet d'un contrat de location-accession, mentionné à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, et qui ont fait l'objet, depuis moins de quinze ans, d'une levée d'option par le locataire occupant transférant la propriété. »

**Amendement n° 13 présenté par M. François Scellier, Rapporteur pour avis :**

Insérer l'article suivant :

« Le quatorzième aliéna de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation est supprimé ».

**Amendement n° 14 présenté par M. François Scellier, Rapporteur pour avis :**

Insérer l'article suivant :

I.– « Après l'article 217 *quaterdecies* du code général des impôts, il est inséré un article 217 *quinterdecies* ainsi rédigé :

« Les sociétés d'économie mixte peuvent déduire de leurs résultats imposables à l'impôt sur les sociétés une somme égale à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de logements locatifs, à condition que cette somme soit réemployée, dans les quatre ans à compter de la cession, à une opération de construction, d'acquisition, d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation de logements locatifs dont les financements sont assortis du respect des plafonds visés aux neuvième et dixième alinéas de l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation. »

II.– La perte de recettes pour l'État est compensée, à due concurrence, par la majoration des droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**Amendement n° 15 présenté par M. François Scellier, Rapporteur pour avis :**

Insérer l'article suivant :

I.– Après le premier alinéa du I de l'article 108 de la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le plan d'épargne de retraite populaire a également pour objet la constitution d'une épargne affectée à l'acquisition de la résidence principale de l'adhérent en accession à la première propriété mentionnée au premier alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts, à compter de la date de liquidation de sa pension dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse ou à l'âge fixé en application de l'article L. 351-1 du code de la sécurité sociale, payable, à cette échéance, par un versement en capital. L'adhérent doit respecter les conditions de ressources prévues par l'article 244 quater J du code général des impôts. »

II.– L'article 157 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 23° le versement en capital prévu au deuxième alinéa de l'article 108 de la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites, dans la limite d'un plafond fixé par décret. »

III.– La perte de recettes pour l'État est compensée, à due concurrence, par la majoration des droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

-----

N° 2765 – Avis présenté au nom de la commission des finances sur le projet de loi, adopté par le Sénat (n° 2709) portant engagement national pour le logement (M. François Scellier)