

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 novembre 2008

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2009 - (n° 1127)
(Seconde partie)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II - 403

présenté par
M. Perruchot-----
ARTICLE 42

I. – À la première phrase de l’alinéa 8, substituer au nombre :

« 100 000 »

le nombre :

« 150 000 ».

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

« La perte de recettes pour l’État est compensée à due concurrence par la création d’une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objet le relèvement des plafonds de déduction prévus de 140 000 € en secteur sauvegardé à 200 000 € et de 100 000 € à ZPPAUP à 150 000 €, ainsi que le plafond de déduction total par foyer fiscal pour une année de 140 000 à 200 000 €.

Les plafonds prévus apparaissent, en effet, pénalisants non seulement au regard des objectifs de restauration immobilière et de qualité des travaux dont le coût est plus élevé qu'en matière de réhabilitation courante du fait des exigences de conservation et de mise en valeur patrimoniales, mais aussi au regard des politiques nationale et locales de l'habitat pour le maintien d'une offre équilibrée en logements.

En effet, le patrimoine des immeubles de très nombreux centres urbains, en particulier au sein des secteurs sauvegardés, comprend des immeubles avec de grands logements, dont la

fragmentation des plateaux d'habitation n'est pas souhaitable, d'une part pour des raisons patrimoniales, d'autre part pour répondre à un mouvement de retour des familles vers les centres villes. Or ces familles ne trouvent pas de réponse à leurs besoins de surface habitable car beaucoup de ces logements ont, en effet, par le passé été transformés en studios pour célibataires ou étudiants ceux-ci eux-mêmes recherchant aujourd'hui à partager des surfaces plus grandes.

Les enquêtes effectuées montrant que le coût par logement d'une restauration s'établit en moyenne à 150 000 € pour un logement de 50 m² et les surfaces des grands logements existants étant très souvent égales ou supérieures à 100 m², le coût moyen de restauration pour un grand logement s'avère de fait être le plus souvent supérieur à 300 000 € et peut avoisiner, voire dépasser 500 000 €.

Aussi, les conditions d'imputation prévues limitant à 280 000 € au maximum les possibilités de déduction par foyer fiscal sur deux ans (soit au mieux, 420.000 € sur trois ans) les « afuleurs » et les propriétaires ont intérêt à se tourner d'avantage vers les petits logements, dont le rendement locatif au m² est meilleur.

Afin d'éviter ces écueils, tant au regard des objectifs de la politique de l'habitat, qu'au regard de la conservation du patrimoine, le relèvement à 200 000 € en secteur sauvegardé et à 150 000 € en ZPPAUP est donc souhaitable, ces plafonds ainsi majorés apparaissant plus compatibles avec les objectifs d'intérêt général poursuivis.