

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

26 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 556

présenté par  
M. Goulard-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 15, insérer l'article suivant :**L'article 199 *septvicies* du code général des impôts est ainsi modifié :

I. – Au début du dernier alinéa du I, sont insérés les mots : « Sauf lorsque l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code, »

II. – Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'acquisition de la nue-propiété d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement et lorsque l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code, le nu-propiétaire peut bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu dans les conditions prévues au présent article. »

III. – Le III est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'acquisition de la nue-propiété d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans les conditions mentionnées au septième alinéa du I, la convention d'usufruit locatif visée aux articles L. 253-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation vaut engagement de location pour la durée de la convention. »

IV. – Après le premier alinéa du IV, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« En cas d'acquisition de la nue-propiété d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans les conditions mentionnées au septième alinéa du I, la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient de la nue-propiété du logement pour sa fraction inférieure à 250 000 €.

« - Lorsque la convention d'usufruit locatif visée au deuxième alinéa du III prévoit pour la totalité des logements visés par ladite convention un engagement de l'usufruitier bailleur conforme aux conditions de ressources et loyers prêt locatif intermédiaire fixées par décret, le taux de réduction d'impôt accordé au nu-propiétaire est de 25 % pour les droits de nue-propiété acquis en 2009 et en 2010 ou afférents aux logements construits pendant cette période et 20 % pour les droits de nue-propiété acquis en 2011 et en 2012 ou afférents aux logements construits pendant cette période.

« - Lorsque la convention d'usufruit locatif prévoit pour la totalité des logements visés par ladite convention un engagement de l'usufruitier bailleur conforme aux conditions de ressources et loyers prêt locatif social fixées par décret, le taux de réduction d'impôt est de 25 % pour les droits de nue-propiété acquis en 2009 et en 2010 ou afférents aux logements construits pendant cette période et 20 % pour les droits de nue-propiété acquis en 2011 et en 2012 ou afférents aux logements construits pendant cette période.

« - Lorsque la convention d'usufruit locatif prévoit pour la totalité des logements visés par ladite convention un engagement de l'usufruitier bailleur conforme aux conditions de ressources et loyers prêt locatif social fixées par décret et lorsqu'un minimum de 50 % desdits logements sont conformes aux conditions de ressources et loyers prêt locatif à usage social fixées par décret, le taux de réduction d'impôt est de 32 % pour les droits de nue-propiété acquis en 2009 et en 2010 ou afférents aux logements construits pendant cette période et 27 % pour les droits de nue-propiété acquis en 2011 et en 2012 ou afférents aux logements construits pendant cette période.

« - Lorsque la convention d'usufruit locatif prévoit pour la totalité des logements visés par ladite convention un engagement de l'usufruitier bailleur conforme aux conditions de ressources et loyers prêt locatif social fixées par décret et lorsqu'un minimum de 20 % desdits logements sont conformes aux conditions de ressources et loyers prêt locatif aidé d'intégration fixées par décret, le taux de réduction d'impôt est de 32 % pour les droits de nue-propiété acquis en 2009 et en 2010 ou afférents aux logements construits pendant cette période et 27 % pour les droits de nue-propiété acquis en 2011 et en 2012 ou afférents aux logements construits pendant cette période. »

V. – Le V est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La convention d'usufruit locatif visée au deuxième alinéa du III portant sur une durée minimale de quinze années conformément à l'article L. 253-1 du code de la construction et de l'habitation, le contribuable continue à bénéficier de la réduction d'impôt prévue au présent article six années supplémentaires suite aux neuf premières années mentionnées au IV. La réduction annuelle pendant ces six années est égale à 2 % du prix de revient de la nue-propiété. »

VI. – Après la première phrase du troisième alinéa du VIII est insérée une phrase ainsi rédigée : « L'acquisition de la nue-propiété de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement dont l'usufruit est acquis par ou appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code, par la société ne fait pas obstacle aux bénéfices des dispositions du présent article. »

VII. – Après le cinquième alinéa du VIII, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque une société civile de placement immobilier régie par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier dont la quote-part de revenu est, en application de l'article 8 du présent code, soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, acquiert la nue-propriété de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement dont l'usufruit est acquis par ou appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code, l'associé peut bénéficier de la réduction d'impôt dans les conditions prévues au présent article.

« La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions du présent article et du présent alinéa sont réunies.

« Dans ce cas l'associé doit s'engager à conserver ses titres pendant une durée minimale de quinze années. Le taux de réduction d'impôt dont bénéficie le souscripteur est fonction des engagements de location pris par l'usufruitier-bailleur dans le cadre de la convention d'usufruit locatif visée au deuxième alinéa du III. La correspondance entre les taux de réduction portant dans le cas présent sur le montant de la souscription et les engagements de location est identique à celle mentionnée au IV. Si la souscription sert à financer des investissements correspondant à des engagements de location différents, le taux de réduction correspondant à l'engagement le plus faible est retenu pour l'ensemble de la souscription. L'associé continue à bénéficier de la réduction d'impôt six années supplémentaires suite aux neuf premières années mentionnées au cinquième alinéa du VIII. La réduction annuelle pendant ces six années est égale à 2 % du montant de la souscription.

« Dans ce cas, au titre d'une année d'imposition, le montant de souscription ouvrant le droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 250 000 €. »

VIII. – Le IX est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque la souscription ou l'acquisition porte sur la nue-propriété de logements conformément aux conditions du I et du IV ou du sixième alinéa du VIII, ce montant ne peut excéder globalement 250 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition. »

IX. – 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

Le plan annoncé par le Président de la République Nicolas Sarkozy comprend des mesures ambitieuses pour relancer l'économie française en dynamisant l'investissement et avec un soutien particulier aux secteurs de l'automobile et du logement. S'agissant du logement, le plan prévoit principalement, d'une part, la construction de 100 000 logements sociaux supplémentaires et, d'autre part, la resolvabilisation des primo-accédants par le doublement exceptionnel en 2009 du PTZ. En complément le projet de Loi de finances rectificative pour 2008 a prévu de compléter le plan de relance par une mesure exceptionnelle en faveur de l'investissement locatif sous forme de

réduction d'impôt de 25% du prix de revient de l'investissement pour 2009 et 2010 et 20% pour 2011 et 2012.

Dans ce contexte il apparaît opportun d'agir simultanément sur l'ensemble de la chaîne du logement en canalisant les moyens des ménages ayant une capacité d'épargne vers le logement des familles plus modestes. Pour y parvenir il convient d'encourager le dispositif d'usufruit locatif social (ULS) dans le cadre de l'enveloppe de réduction d'impôt en faveur du logement locatif d'ores et déjà adoptée.

L'ULS est une forme de partenariat public/privé très innovante. Elle a pour intérêt de mobiliser la capacité d'épargne des ménages à travers l'investissement en nue-propriété, tout en répondant avec précision aux besoins exprimés dans les PLH par les acteurs territoriaux du logement et validés par une procédure d'agrément. L'ULS est le fruit d'un travail collectif exemplaire auquel participent des acteurs de tous horizons tant publics que privés. Il a fait ses preuves depuis janvier 2004 en permettant la réussite concrète d'opérations de logements neufs dans les secteurs où la politique du logement est la plus difficile à mettre œuvre : première couronne parisienne, zone côtières du sud et de l'ouest, centre ville des grandes métropoles. Depuis 2003 plusieurs dispositions législatives et en particulier la Loi ENL de 2006 ont accompagné ce processus innovant en précisant la loi et la réglementation à mesure que les problèmes sur le terrain se sont effectivement présentés. En 2008 des logements avec des niveaux de loyers PLUS ont été financés avec succès dans l'agglomération grenobloise et Antibes notamment.

Les opérations en ULS sont financées à près des trois quart par les épargnants et sont souhaités et souvent initiées par les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux. Ils sont ainsi les garants de l'adéquation entre la demande locative locale et l'offre nouvelle. Les bailleurs sociaux publics et privés ont à la fois des moyens, une expérience et des compétences pour gérer des logements aidés sans commune mesure avec celles d'un particulier propriétaire-bailleur. Par ailleurs les collectivités territoriales maîtrisent désormais à la fois la politique du logement et le droit de l'urbanisme. Ce dernier point semble en effet fondamental pour la réussite du plan de relance logement : un logement est par définition toujours situé sur le territoire d'une collectivité locale et le Plan de relance ne doit pas conduire à limiter l'implication les élus locaux de bonne volonté dans la création de logement sociaux sur leur Commune.

Cet outil est par ailleurs performant pour tous les acteurs sur un plan financier. Du point de vue de l'Etat, avec la même dépense fiscale il apporte une externalité positive plus forte encore pour la collectivité que les dispositifs introduits ces derniers jours par la loi de finances rectificative pour 2008 en raison de niveaux de loyers sensiblement inférieurs allant du PLI jusqu'au PLAI et d'une assiette de réduction liée à la seule nue-propriété. Cette mesure respecte le principe de maîtrise de la dépense fiscale puisque la réduction d'impôt n'est valable qu'une fois par an et par contribuable et reste plafonnée dans les mêmes conditions. Finalement il ne s'agit que d'ouvrir plus largement le choix d'investissement des épargnants afin que le plus grand nombre possible achètent des logements. Enfin la dépense fiscale liée au bénéfice éventuel du taux réduit s'inscrit strictement dans les enveloppes budgétaires déjà adoptées, à savoir l'article 87 de la Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale et dans ce cas tous les logements font l'objet d'un agrément.

L'objet du présent amendement vise à encourager de façon à la fois ambitieuse pour la politique du logement et raisonnable pour les finances publiques, tous les français qui désirent confier leur épargne à long terme aux acteurs professionnels de la politique de logement.

---

Cette nouvelle mesure permettra de contribuer efficacement à la mise en œuvre de l'objectif de « 30.000 PLS privés » en deux ans souhaité par le Président de la République. Au-delà du PLS, le présent amendement vise aussi à permettre et encourager les initiatives des professionnels du logement dans les zones les plus tendues en leur offrant une chance supplémentaire de réussir à mobiliser de l'épargne privée y compris sur le logement le plus aidé dont ils ont tant besoin.