

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 janvier 2009

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 998

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

1° Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, en cas d'acquisition de la nue-propriété 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 et lorsque le logement fait l'objet d'un prêt mentionné aux articles R. 391-1 ou R. 331-1 et suivants du même code, le nu-propiétaire peut bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu dans les conditions prévues au présent article. »

2° Le III est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'acquisition de la nue-propriété 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. »

3° Après le troisième alinéa du IV, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le droit de propriété du logement est démembré dans les conditions prévues au septième alinéa du I, le prix de revient du logement mentionné au premier alinéa s'entend du prix de revient de la seule nue-propriété. »

4° Le V est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le droit de propriété du logement est démembré dans les conditions prévues au septième alinéa du I, le contribuable continue à bénéficier d'une réduction annuelle de 2 % du prix de revient de la seule nue-propriété pendant au plus six années supplémentaires lorsque 50 % au moins des logements faisant l'objet de la convention d'usufruit locatif visée aux articles L. 253-1 et suivants du même code font l'objet d'un prêt mentionné à l'article R. 331-14 du même code ou 20 % au moins des logements faisant l'objet de la convention d'usufruit locatif visée aux articles L. 253-1 et suivants du même code font l'objet d'un prêt mentionné au II de l'article R. 331-1 du même code. »

5° Après la première phrase du troisième alinéa du VIII, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« L'acquisition par la société de la nue-propriété de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ne fait pas obstacle aux bénéfices des dispositions du présent article lorsque les conditions fixées au septième alinéa du I sont satisfaites. »

II. – 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 résolvabilisation 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.