

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 novembre 2016

PLF 2017 - (N° 4061)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° II-546

présenté par

Mme Le Callennec, Mme Louwagie, M. Daubresse, M. Mariani, M. Perrut, Mme Rohfritsch, M. Ledoux, Mme Genevard, M. Morel-A-L'Huissier, M. Scellier, M. Le Mèner, M. Philippe Armand Martin, M. Abad, M. Hetzel, M. Lurton, Mme Fort, Mme Marianne Dubois et Mme Zimmermann

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 40, insérer l'article suivant:**

I. – Le deuxième alinéa du IV de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts est ainsi rédigé :

« À titre expérimental et pour une durée de deux ans, dans les secteurs géographiques se caractérisant par une tension de logements pour des zones autres que celles mentionnées au premier alinéa, la réduction d'impôt s'applique pour des logements ayant fait l'objet d'un agrément du représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation sur la base d'une demande conjointe du maire et du promoteur immobilier concerné selon une procédure d'instruction n'excédant pas 30 jours calendaires. »

II. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le soutien de l'État à l'investissement locatif visant à acheter pour louer, trouve depuis des années sa traduction dans des dispositifs de défiscalisation, plus ou moins puissants pour « relancer l'immobilier », plus ou moins coûteux pour les finances publiques.

Actuellement, les deux tiers de la production de logements reposeraient sur le dispositif dit “Pinel”. La loi Pinel ouvre droit à une réduction d’impôt sur le revenu pouvant atteindre 6 000 euros par an pendant 9 à 12 ans.

Au-delà de la question du coût de ce dispositif, évalué entre 1 et 2 milliards d’euros par an, se pose celle relative à l’équité territoriale. En effet, force est de constater que la plupart des investisseurs et promoteurs concentrent désormais leur production sur des territoires éligibles, c’est à dire les zones A bis, B1 et B2.

Des territoires où s’exercent pourtant une forte pression se trouvent ainsi dépourvus d’investissements locatifs neufs au motif qu’elles ne sont pas identifiées par l’arrêté ad hoc qui classe les communes bénéficiant de cette aide fiscale. Artificiellement, on alimente une crise du logement touchant essentiellement les classes moyennes qui ne souhaitent pas accéder à la propriété préfèrent louer afin de conserver une certaine mobilité professionnelle et géographique dans le contexte actuel du marché de l’emploi.

Il apparaît donc nécessaire de corriger cette distorsion territoriale en introduisant plus de souplesse dans le zonage du dispositif Pinel afin que des opérations d’investissement locatif puissent aussi émerger dans des villes non éligibles mais dont la progression démographique est pourtant avérée.

Le présent amendement propose une expérimentation sur 2017 et 2018 donnant au Préfet de région, après avis du Comité Régional de l’Habitat, le pouvoir de rendre éligibles au dispositif Pinel certaines communes. Cette dérogation interviendrait uniquement pour des opérations immobilières ponctuelles implantées sur des territoires en tension. Elle serait accordée après un délai d’instruction de 30 jours par les services de la DREAL sur présentation d’une requête conjointe de la commune et du promoteur.