

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 novembre 2013

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2014 - (N° 1395)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° II-704

présenté par
M. Caresche

ARTICLE 55

I. – Après la deuxième occurrence du mot :

« plafonds »,

rédiger ainsi la fin de la fin de l’alinéa 7 :

« suivants, fixés en fonction de leur localisation : ».

II. – En conséquence, après le même alinéa, insérer les six alinéas suivants :

« – dans Paris *intra-muros* : 18,17 euros par mètre carré par mois ;

« – en zone A *bis* : 16,52 euros par mètre carré par mois ;

« – en zone A : 12,27 euros par mètre carré par mois ;

« – en zone B 1 : 9,88 euros par mètre carré par mois.

« Les zones A, A *bis* et B 1 s’entendent des zones géographiques visées par le premier alinéa du IV de l’article 199 *novovicies* et définies à l’article R. 304-1 du code de la construction et de l’habitation.

« Ces plafonds de loyer sont révisés au 1^{er} juin de chaque année à compter de 2014. Ils sont indexés sur l’évolution, constatée au troisième trimestre de l’année précédente, de l’indice de référence des loyers, défini à l’article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

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

« IV. – 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 présent amendement vise à sécuriser l’équilibre financier des futures opérations de production de logements intermédiaires au niveau actuellement proposé par l’article 55 du projet de loi de finances.

En contrepartie, notamment, du respect de plafonds de loyers alignés au niveau de ceux s’appliquant aux investissements locatifs intermédiaires soutenus par le crédit d’impôt Duflot (article 199 novovicies du CGI), l’article 55 assure la rentabilité de l’investissement grâce à l’application d’un taux « intermédiaire » de TVA à 10 % et d’une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 20 ans à compter de l’année suivant l’achèvement des logements.

Si le montage semble avoir trouvé globalement son équilibre en l’état actuel de ces plafonds de loyers, il serait sérieusement remis en cause s’ils devaient être révisés à la baisse.

L’amendement propose donc de les inscrire dans la loi, et de prévoir leur indexation sur l’évolution de l’IRL.

Considérant enfin que le plafond de la zone A bis est trop faible pour parvenir à équilibrer des opérations dans Paris même, il propose de créer un nouveau plafond mensuel sur la commune au niveau de celui que la Ville de Paris a expérimenté – et équivalent à celui qu’applique le conventionnement ANAH pour les logements intermédiaires en zones tendues – soit 18,17 euros par mètre carré.