

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 décembre 2016

PLF 2017 - (N° 4271)

Retiré

AMENDEMENT

N° CF169

présenté par

M. Pupponi, M. Goua, M. Baert et M. Hammadi

ARTICLE 12 TER

I. - Rédiger ainsi cet article :

« I. – L'article 278 *sexies* du code général des impôts est ainsi modifié :

« a) Le 7 du I est ainsi rédigé :

« Les livraisons de logements à usage locatif à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du même code ou à des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts lorsque ces logements sont destinés à être occupés par des ménages dont le total des ressources n'excède pas le montant mentionné à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation et sont situés soit dans des quartiers faisant l'objet de la convention pluriannuelle prévue à l'article 10 ou à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine soit entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers. »

« b) Au 11 *bis* du I, le chiffre : « 300 » est remplacé par le chiffre : « 500 ».« II. – Le b) du I s'applique aux acquisitions intervenant à compter du 1^{er} janvier 2017. »

II. – 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

Lors de son discours sur la politique du logement à Romainville le 8 avril 2016, le Président de la République a dit, au sujet de l'accession sociale à la propriété :

« C'est la raison pour laquelle nous avons imaginé un mécanisme consistant à accorder un taux de TVA à taux réduit, donc à 5,5 %, pour les opérations d'accession sociale à la propriété aux limites des quartiers de la politique de la ville. 300 mètres avait été identifiés comme finalement le bon

périmètre, mais je demande à la ministre du Logement de voir comment on pourrait très rapidement passer à 500 mètres. »

Cette annonce était attendue et souhaitée par de nombreux spécialistes de la politique de la ville et du logement. Depuis le 1^{er} janvier 2015, un taux réduit de TVA à 5,5 % s'applique aux opérations d'accession sociale à la propriété dans les 1500 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et dans une bande de 300 mètres autour d'eux. Cette mesure, qui permet de renforcer la mixité sociale des quartiers les plus ségrégués, rencontre un vif succès. En Ile-de-France, 27 % des ventes en accession à la propriété se sont faites en 2015 dans et autour des QPV contre presque 0 % avant. L'élargissement de la bande à 500 mètres, comme c'était le cas pour la « TVA ANRU » jusqu'en 2014, favorisera le maintien ou l'arrivée de classes moyennes dans les villes les plus populaires où se concentrent les QPV.

En première lecture, le gouvernement a proposé un dispositif qui permet de traiter les cas marginaux d'opérations, intégrées dans les conventions ANRU, qui seraient "à cheval" entre une bande de 300m et une bande de 500m. Si cet amendement traite probablement de situations concrètes, il est très éloigné de l'annonce du Président de la République. Le présent amendement vise donc à mettre en œuvre l'annonce initiale du Président de la République. Son « coût » est estimé à environ 40 millions d'euros.

Cet amendement prévoit également d'étendre aux opérations de logements locatifs réalisées par l'association Foncière logement la transposition dans le cadre des quartiers prioritaires de la politique de la ville de l'avantage fiscal constitué par l'application du taux réduit de la TVA de 5,5 % qui était accordé au titre du dispositif ANRU.

Par l'article 17 de la loi de finances pour 2015 n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, le législateur a en effet entendu prolonger l'avantage fiscal accordé, au titre de la politique du logement social, par l'application du taux réduit de la TVA de 5,5 % en en transposant l'application qui bénéficie à certaines opérations réalisées dans le cadre des conventions ANRU à celles réalisées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV) qui en ont pris progressivement le relais en application de l'article 5 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine n° 2014-173 du 21 février 2014.

Le dispositif adopté dans le cadre de la loi de finances pour 2015 permet ainsi, en application du 11 bis de l'article 278 sexies du CGI, l'application du taux réduit de 5,5 % aux opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans les QPPV comme le prévoient, jusqu'à l'expiration complète du dispositif ANRU, les dispositions du 11 du même article.

Toutefois, ces dispositions ne transposent que de façon incomplète au nouveau cadre de la politique de rénovation urbaine institué dans les QPPV l'effort fiscal qui accompagnait jusqu'à présent les opérations réalisées sous couvert du dispositif ANRU.

Le bénéfice du taux réduit de 5,5 % de la TVA avait en effet été étendu par l'article 44 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et diverses mesures en faveur de la cohésion sociale aux opérations de logements locatifs réalisées par l'Association Foncière logement (AFL).

L'AFL a démontré son implication dans le succès des opérations de renouvellement urbain et dans la politique de mixité sociale. Sa mission de création de mixité sociale dans les quartiers de rénovation urbaine commencée dans le cadre de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, se poursuit aujourd'hui dans le cadre de la participation d'Action Logement au Nouveau plan national de rénovation urbaine (NPNRU) prévu à la convention quinquennale 2015-2019 relative aux emplois de la PEEC conclue le 2 décembre 2014 entre l'Etat et Action Logement.

Par avenant du 21 juillet 2016 à la convention quinquennale, l'Etat et Action Logement ont pris en compte l'augmentation des emplois de la PEEC dédiés au renforcement de la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville en créant une offre de logements locatifs intermédiaires par l'AFL supplémentaire dans le cadre d'un dispositif intitulé « *plan de relance* ».

La participation de l'AFL au plan de relance vise à accroître son parc de logements intermédiaires dans les QPV en accompagnant les communes et les opérateurs avec pour objectif partagé d'accélérer la transformation des quartiers en rénovation et leur changement d'image. Le programme prévoit un investissement de 200 M€ représentant 1.000 logements.

Cet amendement vise ainsi à permettre à l'AFL de bénéficier du taux de TVA réduit à 5,5% pour ses opérations locatives situés sur les terrains qu'Action Logement obtiendra en contrepartie de son financement à l'ANRU, soit les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou à proximité immédiate (bande des 500 mètres) de ces quartiers. L'obtention de ce taux réduit reste conditionnée à un plafond de ressources PLI pour les ménages.

Il est donc logique et nécessaire d'étendre le bénéfice du taux de TVA de 5,5 % aux opérations d'acquisitions de logements locatifs réalisés par l'Association Foncière Logement dans le cadre des quartiers d'intérêt national et régional qui bénéficieront du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) 2014-2024.