



N° 1314

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 24 juillet 2013.

PROPOSITION DE LOI

tendant à favoriser la création de logements saisonniers,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Yves FOULON, Jean-Michel COUVE, Hervé GAYMARD, Dino CINIERI, Philippe LE RAY, Éric STRAUMANN, Jean-Marie SERMIER, Pierre MOREL-A-L'HUISSIER, Arlette GROSSKOST, Claudine SCHMID, Jean-Luc MOUDENC, Michel TERROT, Philippe COCHET, Isabelle LE CALLENNEC, Nicole AMELINE, Jacques Alain BÉNISTI, Guillaume CHEVROLLIER, Daniel GIBBES, Jean-Claude MIGNON, Rudy SALLES, Christophe GUILLOTEAU, Martial SADDIER, Guy GEOFFROY, Alain MOYNE-BRESSAND, Laurent FURST, Josette PONS, Jean-Pierre DECOOL, Alain MARTY, Lionnel LUCA, Dominique DORD, Jean-Pierre GIRAN, Bernard PERRUT, Annie GENEVAR, Yves FROMION, Jean-Claude GUIBAL, Véronique BESSE, Jean-Marie TETART, François VANNSON, Jean-Frédéric POISSON et Étienne BLANC,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Première destination mondiale avec 81 millions de visiteurs, la France doit impérativement miser sur le développement de l'industrie touristique, vecteur d'emplois et de croissance économique.

Aujourd'hui, le tourisme français représente 7 % du PIB mais les recettes générées par le tourisme (42,86 milliards d'euros) placent seulement notre pays en troisième place mondiale derrière l'Espagne et les États-Unis. Ces résultats pourraient être nettement améliorés par une politique volontariste.

En ce contexte de crise et afin de ne pas priver notre pays d'un potentiel de croissance substantiel, il est urgent de mettre en place des moyens dédiés répondant aux besoins ciblés du tourisme.

Les enjeux sont forts, notamment pour le marché du travail. L'industrie touristique est source de perspectives, de qualifications et d'emplois pérennes, si l'on prend en compte les modes de fonctionnement propre liés à ce secteur parmi lesquels la saisonnalité.

Si la définition de cette dernière s'est modifiée à la faveur d'une évolution des pratiques touristiques de nos concitoyens (courts séjours sur l'ensemble de l'année) et d'une mutation des territoires touristiques pour répondre à ces nouveaux critères en devenant notamment « communes touristiques » et « stations classées », elle n'en demeure pas moins l'une de ses spécificités.

Cette saisonnalité est porteuse, de fait, de difficultés. Il est, par exemple, complexe pour les employés saisonniers de trouver un logement à des tarifs adaptés, dans le secteur privé. Dans les régions touristiques, le marché de l'immobilier est, en effet, par essence sous pression. Les locations sont chères et se font sur une très courte durée afin d'en tirer le meilleur revenu.

La situation sociale des travailleurs saisonniers conjuguée aux contraintes professionnelles spécifiques de l'activité touristique sont également, la plupart du temps, incompatibles avec les conditions de ressources, de caution et de délais de préavis exigés par les bailleurs. Quant au logement social, les travailleurs saisonniers en sont écartés du fait des conditions d'accessibilités.

La pénurie des logements est un problème permanent pour les saisonniers du tourisme. Elle peut faire obstacle à l'obtention d'un emploi ou entraîner des conditions de vie difficiles dans des logements inadaptés. Elle est aussi synonyme de précarité et de limitation de ses perspectives d'évolution professionnelle.

C'est aussi, pour les employeurs, un frein dans le recrutement de personnel qualifié et motivé. L'absence de main d'œuvre les contraint parfois à ralentir leur activité ou soumettre leur personnel à des organisations de travail compliquées, véhiculant une image négative auprès des jeunes en formation ou des demandeurs d'emplois.

Certes, quelques initiatives ont été prises à l'instar en 2006, du Guide du logement, mais elles n'ont eu qu'une très faible efficacité sur les territoires concernés.

Au regard de ces éléments, la présente proposition de loi prévoit :

- des règles fiscales plus favorables pour l'imposition des revenus retirés de la location de logements aux travailleurs saisonniers (article 1^{er}), et d'introduire un taux de réduction d'impôt bonifié au sein du dispositif dit Censi-Bouvard, afin de favoriser l'achat de logements dans des résidences de tourisme proposant un quota de logements destinés aux travailleurs saisonniers (article 2) ;

- des réductions de taxe foncière et de taxe d'habitation pour les logements loués à des travailleurs saisonniers, au prorata de la durée de location à ces derniers (articles 3 et 4) ;

- la comptabilisation des logements saisonniers dans les quotas « logements sociaux » pour encourager les communes à vocation touristique à répondre au besoin d'une catégorie socio-professionnelle en forte attente de solutions (article 5) ;

- un dispositif « DufLOT entreprises », c'est-à-dire une réduction d'impôt sur les sociétés pour les entreprises qui investiront dans des logements en faveur de leurs salariés saisonniers (article 6).

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Au premier alinéa du 1. de l'article 50-0 du code général des impôts, après la référence : « 1407 », sont insérés les mots : « et que ceux loués à des travailleurs saisonniers au moins six semaines au cours de l'année ».

Article 2

- ① Après le troisième alinéa du II de l'article 199 *sexvicies* du même code, est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le taux de la réduction d'impôt est de 30 % pour les logements acquis à compter de 2013 dans une résidence de tourisme classée réservant au moins 20 % de ses logements à des travailleurs saisonniers pendant au moins six semaines au cours de l'année. »

Article 3

- ① Après l'article 1388 *quater* du même code, est inséré un article 1388 *quater A* ainsi rédigé :
- ② « Art. 1388 *quater A*. – La base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des locaux d'habitation affectés à l'hébergement de travailleurs saisonniers pour au moins deux semaines au cours de l'année, dans les conditions prévues à l'article 6 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, est réduite au prorata de la durée d'utilisation de ces locaux pour l'hébergement de travailleurs saisonniers l'année précédant celle au titre de laquelle l'imposition est établie ; les salariés s'entendent des personnes autres que le propriétaire du logement, son conjoint, les membres du foyer fiscal, les ascendants et descendants du propriétaire.
- ③ « Pour bénéficier des dispositions du premier alinéa, le propriétaire doit adresser aux services des impôts du lieu de situation des biens, avant le 31 janvier de chaque année, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration, comportant tous les éléments d'identification des biens. Cette déclaration doit être accompagnée de tous les éléments justifiant de

l'affectation des locaux à l'hébergement de travailleurs saisonniers et de la durée de leur utilisation à ce titre. »

Article 4

- ① Après l'article 1411 *bis* du même code, est inséré un article 1411 *ter* ainsi rédigé :
- ② « Art. 1411 *ter*. – La valeur locative des locaux affectés au moins deux semaines par an à l'hébergement de travailleurs saisonniers, dans les conditions prévues à l'article 6 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, est réduite au prorata de la durée d'utilisation de ces locaux pour l'hébergement de travailleurs saisonniers l'année précédant celle au titre de laquelle l'imposition est établie ; les salariés s'entendent des personnes autres que le propriétaire du logement, son conjoint, les membres du foyer fiscal, les ascendants et descendants du propriétaire.
- ③ « Le bénéfice des dispositions du premier alinéa est subordonné au respect des obligations déclaratives prévues par l'article 1388 *quater A*. »

Article 5

- ① Après le treizième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un 5° ainsi rédigé :
- ② « 5° Les logements affectés au moins six semaines par an à l'hébergement de travailleurs saisonniers. »

Article 6

- ① Après l'article 220 *quaterdecies* du code général des impôts, est inséré un article 220 *quindecies* ainsi rédigé :
- ② « Art. 220 *quindecies*. – I. – Les personnes morales soumises de plein droit ou sur option à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, qui acquièrent, entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2017, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficiant d'une réduction d'impôt à condition qu'ils s'engagent à le louer à des travailleurs saisonniers au moins seize semaines au cours de l'année, pendant une durée minimale de neuf ans.

- ③ « B. – La réduction d'impôt s'applique également dans les mêmes conditions :
- ④ « 1° Au logement que la personne morale fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2017 ;
- ⑤ « 2° Au logement que la personne morale acquiert entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2017 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 ;
- ⑥ « 3° Au logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence, prévues à l'article 6 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, que la personne morale acquiert entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de réhabilitation, définis par décret, permettant au logement d'acquérir des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ;
- ⑦ « 4° Au local affecté à un usage autre que l'habitation que la personne morale acquiert entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2017 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement.
- ⑧ « C. – L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que la personne morale fait construire.
- ⑨ « Pour les logements qui font l'objet des travaux mentionnés aux 2°, 3° et 4° du B après l'acquisition par la personne morale, l'achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.
- ⑩ « Pour les logements qui ont fait l'objet des travaux mentionnés aux mêmes 2°, 3° et 4° avant l'acquisition par la personne morale, la réduction d'impôt s'applique aux logements qui n'ont pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.
- ⑪ « II. – L'engagement de location mentionné au I doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer

et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type.

- ⑫ « Les plafonds de loyer mentionnés au premier alinéa peuvent être réduits, dans des conditions définies par décret, par le représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.
- ⑬ « III. – La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements pour les travailleurs saisonniers, entraînant des difficultés d'accès au logement pour ces travailleurs sur le parc locatif existant.
- ⑭ « IV. – La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par personne morale et pour une même année d'imposition.
- ⑮ « Lorsque la réduction d'impôt est acquise au titre des 2° à 4° du B du I, le prix de revient mentionné au premier alinéa du présent A s'entend du prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du prix des travaux.
- ⑯ « V. – Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25 %.
- ⑰ « VI. – La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.
- ⑱ « VII. – La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient la rupture de l'un des engagements mentionnés au I.
- ⑲ « VIII. – Les investissements mentionnés au I et afférents à des logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon,

en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna ouvrent droit à la réduction d'impôt prévue au présent article dans les mêmes conditions, sous réserve des adaptations suivantes :

- ⑳ « 1° Les plafonds de loyer et de ressources du locataire mentionnés au II peuvent être adaptés par décret ;
- ㉑ « 2° Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 30 %. »

Article 7

- ① I. – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits sur les tabacs prévus par les articles 575 et 575 A du code général des impôts.
- ② II. – Les pertes de recettes pour les collectivités territoriales sont compensées à due concurrence par la majoration du prélèvement sur les recettes de l'État au titre de la compensation d'exonérations relatives à la fiscalité locale et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.