

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 novembre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

|              |  |
|--------------|--|
| Commission   |  |
| Gouvernement |  |

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° II-1823

présenté par

M. Letchimy, Mme Bareigts, Mme Manin, Mme Vainqueur-Christophe, M. Carvounas,  
M. Alain David et Mme Pau-Langevin

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 39, insérer l'article suivant:**

« I. – Après le VI de l'article 199 *undecies* C, sont insérés huit alinéas ainsi rédigés :

« VI *bis*. – La réduction d'impôt prévue au présent article est également ouverte au titre des investissements réalisés par une société civile de placement immobilier régie par les articles L. 214-114 et suivants du code monétaire et financier, conventionnée par l'État, pour lesquels les travaux sont achevés au plus tard le 31 décembre 2020, dans les conditions cumulatives suivantes :

« 1° Lorsqu'ils portent sur l'acquisition de logements de plus de vingt ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation se présentant sous la forme d'un apport en nature de propriétaires dont les ressources n'excèdent pas les plafonds mentionnés au 2° du I ;

« 2° Lorsque les personnes physiques ayant procédé à l'apport en nature s'engagent à occuper les logements cédés à titre de résidence principale pendant une période de huit ans minimum ;

« 3° Lorsque la société civile de placement immobilier s'engage à céder la propriété du logement à l'occupant mentionné à l'alinéa précédent à l'issue d'une période de cinq ans à compter de la date du démarrage des travaux ;

« 4° Lorsque, par dérogation au 8° du I, le montant rétrocédé par le contribuable correspond au moins à 80 % de la réduction acquise sous la forme d'une diminution des loyers versés par les personnes physiques mentionnées au 2 et d'une diminution du prix de cession du logement à l'issue de la période mentionnée au 3 ;

« 5° Lorsque les travaux de réhabilitation visent l'amélioration des conditions de vie ou l'adaptation du logement à la perte d'autonomie des occupants.

« Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, l'acquisition de logements bénéficiant du présent dispositif doit avoir reçu l'agrément du représentant de l'État dans la collectivité concernée. Le nombre de logements agréés au titre d'une année ne peut excéder 30 % du nombre de logements qui satisfont aux conditions du IV livrés l'année précédente dans la collectivité concernée.

« Dans le cas d'une acquisition portant sur un immeuble situé en centre-ville, l'assiette sur laquelle s'applique la réduction d'impôt de 50 % mentionnée au II correspond au prix de revient de l'immeuble réhabilité, locaux commerciaux compris, lorsqu'il est situé en centre-ville, majoré du coût des travaux de réhabilitation et minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues. Un décret précise la nature des sommes retenues pour l'appréciation du prix de revient mentionné au présent alinéa et le périmètre concerné. »

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**

Le présent amendement vise à proroger le mécanisme de défiscalisation prévu par l'article 199 undecies C jusqu'au 31 décembre 2020, exclusivement pour financer les travaux de réhabilitation, visant l'amélioration des conditions de vie ou l'adaptation du logement à la perte d'autonomie des occupants, selon un montage permettant aux ménages propriétaires les plus modestes de mobiliser le dispositif. Cette prorogation apparaît nécessaire dans un contexte de réduction drastique des aides à la réhabilitation de l'habitat privé et de vieillissement accéléré de la population et du bâti tombant en décrépitude dans certains territoires ultramarins.

Pour en garantir la vocation sociale du dispositif, l'éligibilité des investissements est conditionnée au respect d'un certain nombre de critères qui concernent :

- le montant rétrocedé aux occupants sous forme de loyer et de prix de cession du logement ;
- l'ancienneté du bâtiment pour concentrer les aides sur les logements les plus délabrés ;
- la durée d'occupation du logement par les ménages modestes sollicitant la réhabilitation ;
- la vocation des travaux de réhabilitation pour assurer une utilisation conforme aux ambitions du législateur.

Afin de maîtriser la dépense fiscale liée à la prorogation de ce dispositif, l'amendement introduit un quota basé sur le nombre de logements financés par territoire, sur le modèle existant pour les prêts conventionnés. Il conditionne également l'obtention de la réduction fiscale à un agrément du représentant de l'État.

Enfin, afin de favoriser la réhabilitation de bâtiments tombant en décrépitude dans les centres bourgs des communes ultramarines et de promouvoir la mixité des fonctions urbaines, le présent amendement ouvre la possibilité de mobiliser ce dispositif pour le financement des travaux concernant des immeubles mixtes comprenant des locaux d'habitation et des locaux commerciaux.