

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 novembre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-1368

présenté par

Mme Pinel, M. Philippe Vigier, M. Pupponi, M. Acquaviva, M. Brial, M. Castellani, M. Clément, M. Colombani, M. Charles de Courson, Mme Dubié, M. El Guerrab, M. Falorni, M. Favennec Becot, M. François-Michel Lambert, M. Molac et M. Pancher

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 58, insérer l'article suivant:**

I. – À titre expérimental, pour une période de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2019, la réduction d'impôt de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts s'applique aux acquisitions de logements situés dans les dix communes classées dans une zone géographique se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant, dans lesquelles la moyenne du nombre de cessions de logements neufs, durant les années 2015, 2016 et 2017, est la plus élevée.

Les logements mentionnés à l'alinéa précédent s'entendent des logements neufs ou acquis en l'état futur d'achèvement, des logements ayant 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 du code général des impôts ainsi que ceux issus de travaux de transformation au sens de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts.

Dans ces communes, chaque année, le représentant de l'État dans le département, 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, fixe le nombre de logements pouvant faire l'objet d'un agrément en vue du bénéfice de la réduction d'impôt mentionnée au même article 199 *novovicies*.

Un décret fixe la liste des communes mentionnées au premier alinéa du présent I et précise les modalités de délivrance des agréments mentionnés au précédent alinéa.

II. – Le Gouvernement remet au Parlement avant le 30 juin 2021 un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

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

La loi de finances pour 2018 a exclu du bénéfice de la réduction d'impôt Pinel, à compter du 1er janvier 2018, les logements vendus à des investisseurs particuliers dans la zone B2. Cette décision a été motivée, d'une part, par le souhait de réduire le coût de la réduction d'impôt, et, d'autre part, par le risque pour les investisseurs de ne pas trouver de locataires là où la tension du marché locatif est supposée être la moins forte.

Mais, cela a pour effet de stopper la construction de logements neufs dans près de 1000 communes éligibles, non seulement de logements locatifs privés, mais également, compte tenu de la mixité croissante des projets immobiliers et de l'étroite imbrication des différents segments de marché, de logements locatifs sociaux et de logements en accession à la propriété. Le nombre de logements neufs cédés en zone B2 à des investisseurs s'élevait jusqu'à présent à 5000 par an environ, pour un total « toutes zones » de l'ordre de 60 000 : à l'échelle nationale, l'impact est donc relatif, mais pour les villes concernées, il est majeur.

Cette restriction du champ géographique du dispositif Pinel méconnaît l'extrême hétérogénéité de la zone B2, dans laquelle on trouve effectivement des communes où l'activité de construction est réduite, et le risque de vacance locative indiscutable, mais aussi, en petit nombre, des agglomérations dont le dynamisme économique et démographique justifierait qu'on y soutienne encore l'investissement locatif.

C'est pourquoi cet amendement, en vue de traiter le cas de ces quelques communes, souhaite ouvrir à nouveau la zone B2 au bénéfice du dispositif Pinel, dans des conditions expérimentales, de nature à traiter deux risques identifiés : le risque budgétaire pour l'État et le risque locatif pour l'investisseur. Pour y parvenir, il conviendrait :

- De limiter le nombre de communes concernées : il est proposé de le limiter aux 10 communes de la zone B2 présentant les volumes de ventes de logements neufs les plus importants au cours des trois dernières années – à rapprocher des 1000 communes agréées jusqu'alors pour le dispositif Pinel en zone B2. Le dispositif concernerait par exemple Angers, Vannes, Besançon ou Colmar ;
- D'y instaurer un régime de contingentement et d'agrément des logements susceptibles d'être vendus dans les communes concernées à des investisseurs en Pinel. Les préfets des départements concernés définiraient chaque année un quantum de logements, correspondant à l'estimation des besoins telle qu'elle résulte des PLH, que les opérateurs privés pourraient demander. Ce type d'agrément existe déjà pour d'autres dispositifs, comme le PLS ou le PSLA.

Cette corrélation permettrait de tester un nouveau mode de régulation d'une dépense fiscale adapté aux spécificités des communes dont les marchés locatifs sont certes moins tendus que les grandes

métropoles régionales, mais dont le dynamisme nécessite un accompagnement de la mobilité résidentielle des ménages, et un soutien à la production de logements locatifs neufs.

Sans cela, les investisseurs locatifs se rabattront sur celles qui restent éligibles à la réduction Pinel, en zones A, A bis et B1 – au prix d’une baisse drastique de la construction de logements neufs en zone B2, dont témoigne déjà la baisse très marquée des délivrances de permis de construire qu’on y constate.