

ASSEMBLÉE NATIONALE

31 octobre 2019

PLF POUR 2020 - (N° 2272)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° II-CF1305

présenté par

M. Bazin

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 2020, la réduction d'impôt de l'article 199 novovicies du code général des impôts s'applique aux acquisitions de logements situés dans les 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 2016, 2017 et 2018, est la plus élevée.

Les logements ainsi visés 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 de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

Un décret fixe la liste des communes visées au premier alinéa et précise les modalités de délivrance des agréments visés au précédent alinéa.

II. – Le Gouvernement remet au Parlement avant le 30 juin 2022 un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

III. – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés 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 dite « Pinel », à compter du 1^{er} 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.

Cette décision a pour effet de stopper la construction de logements neufs dans les 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, des logements locatifs sociaux et des 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 précisément pour traiter le cas de ces quelques communes qu'il pourrait être envisagé de rouvrir la zone B2 au bénéfice de la réduction d'impôt Pinel, dans des conditions expérimentales qui soient de nature à traiter les deux risques identifiés : le risque budgétaire pour l'État et le risque locatif pour l'investisseur.

Pour y parvenir, il conviendrait d'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 au besoin, doublée d'une limitation dans le temps et dans l'espace, permettrait de tester un nouveau mode de régulation d'une dépense fiscale, bien 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.

Tel est l'objet du présent amendement.

A défaut d'incitation fiscale dans ces communes, 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.