

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 octobre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° II-CF1082

présenté par

Mme Do

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 45, insérer l'article suivant:**

I. – Au 5° du B du I de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, l'année : « 2022 » est remplacée par l'année : « 2024 ».

II. – La perte de recettes résultant pour l'État est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à proroger le dispositif « Denormandie ancien ».

Le dispositif « Denormandie ancien » est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019. Il remplace le dispositif Pinel ancien, déjà successeur de la loi Duflot. Largement inspiré par ses prédécesseurs, ce mécanisme permet d'obtenir une déduction fiscale sur le revenu issu de la location d'un logement existant. Cette réduction fiscale concerne les particuliers, déjà propriétaires, désirant faire réaliser des travaux, mais également les nouveaux investisseurs. Il est également possible de bénéficier de ce nouveau dispositif en achetant un logement ancien auprès de promoteurs ayant déjà effectué les travaux de rénovation. En effet, ce mécanisme se concentre exclusivement sur l'immobilier ancien, voire vétuste. Il n'est pas donc pas possible d'acquérir un logement neuf par le biais de « Denormandie Ancien ». De plus, pour bénéficier de ce dispositif, une partie de l'investissement doit consister en travaux de rénovation ayant pour but de remettre le logement aux normes. Plus précisément, au moins 25 % du montant engagé pour un investissement en Denormandie doit être affecté à ces travaux. Enfin, ce dispositif s'applique aux communes ayant conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou aux communes labellisées « Cœur de ville ». Par ailleurs, depuis la loi de finances pour 2020, la liste des travaux éligibles a été étendue. Ainsi, bien que la rénovation énergétique reste à l'honneur, il sera dorénavant possible de bénéficier du dispositif pour des travaux de modernisation ou d'assainissement par exemple.

L'objectif de ce mécanisme est principalement de lutter contre la vétusté des logements anciens et vacants, et constitue une opportunité pour les investisseurs locatifs souhaitant acheter dans l'ancien à réhabiliter. En effet, ce dispositif est né d'un constat : trois millions de logements vacants en France ne répondent pas aux conditions minimales pour être mis en location, et 15 % d'entre eux sont dans un état vétuste, chiffres fournis par le ministère de la Cohésion des Territoires. Avec le dispositif Denormandie, il s'agit donc d'encourager fiscalement les futurs propriétaires à investir dans l'ancien, à rénover ces logements et à les mettre en location pour une durée minimum de 6 ans.

Mon amendement vise à repousser la date de fin de ce dispositif à 2024 afin d'encourager les particuliers à davantage profiter de cet avantage fiscal pour leurs travaux de rénovation énergétique. D'autant plus, que le secteur du bâtiment en France a été durement éprouvé par la crise sanitaire et les mesures de confinements décidées par le Gouvernement pour lutter contre la propagation du virus. Il est donc vital de soutenir ce pôle essentiel pour l'économie française et de favoriser, autant que faire se peut, la relance du marché de la rénovation de l'ancien.

C'est donc dans ce but que je propose un prolongement du dispositif « Denormandie Ancien », dispositif qui s'inscrit complètement dans la logique du plan de relance liant étroitement la relance économique à la rénovation énergétique. De plus, ce dispositif répond aux objectifs du Gouvernement de zéro artificialisation nette du territoire dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain et de la préservation des sols non artificialisés. Rappelons que le gouvernement a pour orientation d'encourager les projets urbains s'intégrant dans un territoire équilibré afin de lutter contre le « grignotage » des espaces naturels par les zones pavillonnaires, zones d'activités et surfaces commerciales périphériques des centres urbains. L'objectif de revitalisation des villes moyennes passe nécessairement par la rénovation qui permet de remettre sur le marché des logements anciens, vacants et rénovés dans le respect d'une identité locale, gage d'harmonie et de la pérennisation d'un mieux vivre ensemble qui fait tout l'attrait des villes moyennes. En offrant un abattement fiscal aux investisseurs qui acquièrent et rénovent des logements anciens, le dispositif Denormandie s'intègre donc parfaitement dans ce dispositif dont il constitue une des chevilles ouvrières.