

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 novembre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-3323

présenté par

M. Kervran et les membres du groupe Agir ensemble

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 31, insérer l'article suivant:**

I. – Après le I *quater* de l'article 1384 A du code général des impôts, il est inséré un I *quinquies* ainsi rédigé :

« I *quinquies*. – Pour les constructions neuves de logements sociaux réalisées par des bailleurs sociaux agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion dans les zones détendues dites Zone C au sens de l'arrêté ministériel du 1^{er} août 2014, modifié par l'arrêté ministériel du 4 juillet 2019, pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, le seuil mentionné à la première phrase du deuxième alinéa du I est abaissé à 30 %. Pour le calcul de ce seuil, les fonds privés affectés aux surcoûts supportés par les bailleurs sont comptabilisés comme des fonds publics. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement 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.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de modifier les règles de l'exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) en logement social.

L'exonération de TFPB durant 15 ans est aujourd'hui accordée aux bailleurs sociaux Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) qui réunissent a minima 50 % de financements publics (équivalent à 50 % du coût de revient).

Or, la moyenne des coûts d'opération des bailleurs sociaux classiques se situe en France entre 1 850 et 2 000 € le m² HT. Pour ceux qui dépassent largement ces plafonds pour cause de procédés bas carbone et d'équipements performants (par exemple : chauffe-eau électro solaire, récupération d'eau de pluie, photovoltaïque...) et qui construisent avec des normes environnementales supérieures à la réglementation en vigueur, la règle des 50 % de fonds publics pour l'exonération de TFPB semble incompatible.

Cette règle incite à limiter les coûts de revient pour pouvoir réunir le ratio de 50 % de financements publics, et décourage les bailleurs sociaux à construire des logements de qualité pour les personnes précaires à faibles ressources (soit avec des matériaux biosourcés plus sains, des équipements de qualité avec des frais de maintenance réduits, une étanchéité à l'air renforcée, etc) dans les zones où le nombre de logements sociaux agréés en construction neuve se maintient et les tensions sur les marchés de la location et de l'accession sont stables.

Cet amendement de repli propose donc, dans ces cas de dépassement de plafond, et pour les bailleurs sociaux agréés Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion qui acceptent d'en prendre la charge dans les zones détendues :

- que le ratio des fonds publics permettant l'exonération de TFPB soit de 30 % ;
- qu'il soit tenu compte dans le calcul du ratio de fonds publics des fonds privés affectés à ces surcoûts (exemple : fonds reçus des mutuelles, CEE...).