

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 octobre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° II-962

présenté par

Mme Do

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE 29, insérer l'article suivant:**

I. – Après l'avant-dernier alinéa de l'article 15 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux olympiques et paralympiques de 2024, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Au sens du premier alinéa, l'état définitif du projet de construction d'un logement constitue un logement neuf au sens des articles 199 *sexvicies* et 199 *novovicies* du code général des impôts. »

II. – La perte de recettes pour l'État résultant du I du présent article 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 ville de Paris a été officiellement désignée ville hôte des Jeux olympiques et paralympiques de 2024 (JOP 2024). L'ensemble du territoire du Grand Paris est concerné par cette organisation, notamment le département de la Seine-Saint-Denis qui accueillera le stade olympique, le village olympique et paralympique, aussi appelé le village des athlètes, le village des médias et le centre aquatique. À titre d'exemple, le village olympique de Paris 2024, d'une superficie de 51 ha, à cheval sur trois communes — Saint-Denis, Saint-Ouen et L'Ile-Saint-Denis —, accueillera 15 615 athlètes hébergés dans quelque 8 000 chambres.

Dans un second temps, une fois l'euphorie des festivités sportives terminées et le retour à la vie normale, ces chambres seront reconverties en appartements familiaux, en logements spécifiques (pour étudiants, personnes âgées...) ou encore en bureaux, afin de créer à partir des infrastructures des villages olympiques des véritables quartiers à vivre dès 2025.

Dans le cadre des prochains JOP 2024, toutes les questions relatives à l'aménagement, l'urbanisme et au logement sont encadrées par la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2024. Plus précisément l'article 15 de ladite loi, précisé par le décret n° 2018-152 du 26 juin 2018, a créé pour l'occasion une originalité juridique : « le permis à double état ».

Ainsi, ce permis de construire atypique permet qu'une autorisation d'urbanisme unique soit délivrée pour une construction ayant pourtant deux objets distincts. En ce sens l'article 2 du décret définit :

- « L'état provisoire » : À ce stade, la construction ou l'aménagement projeté présente toutes les caractéristiques qui permettent son utilisation pour les besoins de l'organisation, de la préparation ou du déroulement des JOP 2024,
- « L'état définitif » : À ce stade, la construction ou l'aménagement projeté présente toutes les caractéristiques qui assurent un usage conforme à sa destination ou à son affectation postérieure au déroulement des jeux, dans le cadre d'un projet urbain durable en lien avec les projets des collectivités territoriales.

Concrètement, le « permis à double état », créé spécifiquement pour les projets immobiliers liés aux JOP 2024, permet donc aux acquéreurs de jouir de leur logement à l'issue d'une mise à disposition de ces mêmes logements pour l'accueil des professionnels des JOP 2024, durant une période entre 6 et 8 mois. À l'issue de cette mise à disposition temporaire, une phase de travaux est prévue et une déclaration d'achèvement des travaux entérine « l'état définitif » des constructions.

Or, cette disposition législative appelle des précisions, car son interprétation ne semble pas faire l'unanimité. En effet, d'une part, la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) considère qu'en l'état actuel de la législation, l'étape dite d'« état provisoire » ne permet pas de qualifier la construction – nécessairement achevée puisqu'elle aura été rendue habitable pour loger les journalistes, techniciens et athlètes présents à Paris pour les JOP 2024 – de logements neufs, et ce du fait de son occupation temporaire.

De ce fait, la DGFIP estime logiquement que la réduction d'impôt issue du dispositif « PINEL » ne peut pas s'appliquer à ces logements qui, même s'ils n'ont été habités que deux semaines, ont tout de même été occupés et donc perdent le statut de logements neufs. En pratique, les particuliers qui investiront auprès des opérateurs immobiliers dans l'acquisition de logements situés dans ces villages ne pourront donc pas bénéficier de la réduction d'impôt « PINEL ».

Cet amendement propose donc, pour clarifier la législation en vigueur de préciser dans la loi de 2018, mais également au sein du code général des impôts codifiant le fameux mécanisme fiscal « PINEL », que les acquéreurs des logements construits dans le cadre des opérations immobilières des JOP 2024 – et soumis au très spécifique « permis à double état » exclusivement réservé à ces opérations – puissent bénéficier du dispositif de réduction d'impôt dit dispositif « PINEL ».

Je pense que le ralentissement structurel de la production de logements neufs ces dernières années, ralentissement amplifié par la crise, nous oblige à encourager tout dispositif permettant un rebond rapide afin d'enrayer, autant que faire se peut, ce ralentissement hautement préjudiciable, notamment pour nos concitoyens les plus pauvres. En effet, ces derniers, face à cette lacune de

l'offre, se retrouvent trop souvent éloignés vers des territoires excentrés plus accessibles, phénomène qui concourt à accentuer une forme de ségrégation économique et sociale délétère.

Il me paraît donc évident que nous ne pouvons pas faire l'impasse sur le « neuf » et notamment sur l'offre de logements dits intermédiaires. La construction de ce type de logements est essentielle afin de favoriser la création d'un parc au niveau de loyers maîtrisés idéalement situés entre ceux du parc social et ceux du marché. Autre point important, la construction de ces logements locatifs intermédiaires permet notamment aux jeunes ménages actifs, particulièrement touchés pendant la crise, de se loger dans les grandes villes sans se ruiner.

Il serait donc, à notre sens, préjudiciable de restreindre ce gisement de futurs logements dit « PINEL » qui participera, de plus, au renforcement de la mixité sociale au sein des villages olympiques en offrant dans ces quartiers une offre de logement intermédiaire complétant judicieusement l'offre de logements sociaux, familiaux et étudiants.

De plus, cet amendement vise aussi à permettre aux acquéreurs des logements construits dans le cadre des opérations immobilières des JOP 2024, et soumis donc au « permis à double état » tel qu'évoqué précédemment, de bénéficier du dispositif de réduction d'impôt dit dispositif « Censi-Bouvard ». Pour mémoire, ce mécanisme fiscal permet d'investir dans des résidences dites de services tels que les EHPAD ou les résidences étudiantes. Ainsi, ce levier de réduction d'impôt a un double avantage à être utilisé au profit des logements mis sur pied dans les villages olympiques. En effet, d'une part, ce dispositif vertueux permet lui aussi d'étoffer l'offre en matière de logement en France. D'autre part, étant donné que ce dispositif « Censi-Bouvard » s'applique dans le cadre d'investissement pour des logements neufs intégrant des résidences dites de service, il sera tout à fait à même de s'appliquer directement aux logements construits dans le cadre des JO 2024 car il s'agit des mêmes types de logements. En effet, bien souvent les résidences étudiantes ou même les EHPAD proposent des logements de type « studio », comme c'est le cas bien souvent pour les logements proposés aux athlètes des JOP 2024.

Pour toutes ces raisons, je propose donc que les logements construits dans le cadre de la tenue des JOP 2024 à Paris soient considérés comme neufs et ce au sens des prérogatives conditionnant le bénéfice de la réduction fiscale dite « PINEL » et « Censi-Bouvard ».