

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2447)

Adopté

AMENDEMENT

N ° SPE1511

présenté par

M. Ferrand, rapporteur général, M. Savary, rapporteur thématique M. Castaner, rapporteur thématique M. Grandguillaume, rapporteur thématique M. Robiliard, rapporteur thématique M. Tourret, rapporteur thématique M. Travert, rapporteur thématique Mme Untermaier, rapporteure thématique et Mme Valter, rapporteure thématique

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 23, insérer l'article suivant:**

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa de l'article L. 302-16, les mots : « Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 254-1, les mots : « , dans le périmètre mentionné à l'article L. 302-16, » sont supprimés ;

3° À la fin de la troisième phrase du sixième alinéa du IV de l'article L. 302-1, les mots : « , dans les secteurs mentionnés à l'article L. 302-16, l'offre de logements intermédiaires définie à cet article » sont remplacés par les mots « l'offre de logements intermédiaires définie à l'article L. 302-16 » ;

4° Au vingt-deuxième alinéa de l'article L. 421-1, les mots : « , dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, » sont supprimés ;

5° Au trente-sixième alinéa de l'article L. 422-2 et au quarante-et-unième alinéa de l'article L. 422-3, les mots : « , dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris

en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'ordonnance du 20 février 2014 met en œuvre plusieurs mesures ayant pour objet de favoriser le développement du logement intermédiaire, et notamment la possibilité donnée aux collectivités territoriales de prévoir leur développement dans leurs documents de planification (PLH), ainsi que de consentir un bail réel immobilier de longue durée pour la production de logement intermédiaire. L'ordonnance autorise également les organismes HLM à créer des filiales ayant pour objet la production de ce logement intermédiaire.

Cette ordonnance s'applique uniquement dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie par l'article 232 du code général des impôts (communes soumises à la taxe sur les logements vacants - TLV), ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Cependant, ce zonage pose des difficultés en termes de lisibilité et d'articulation avec les dispositifs d'aide existants en faveur du logement intermédiaire.

En premier lieu, le décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014, pris en application de l'ordonnance, définit notamment les plafonds de loyer et de ressources des logements locatifs intermédiaires selon le zonage ABC. Parallèlement, les plafonds des dispositifs du prêt locatif intermédiaire (PLI) et du « Borloo ancien » ont été harmonisés avec les plafonds du logement intermédiaire. Par conséquent, des plafonds de ressources et de loyers du logement intermédiaire ont été définis pour la France entière selon le zonage ABC. Les zonages ABC et TLV étant distincts, des logements peuvent aujourd'hui bénéficier des différents dispositifs fiscaux pour la production de logements intermédiaires tout en n'étant pas considérés comme des logements intermédiaires au sens de l'ordonnance.

En outre, ce zonage crée des difficultés opérationnelles relatives au régime fiscal applicable aux investisseurs institutionnels, introduit par l'article 73 de la loi de finances pour 2014. En effet, le zonage introduit par l'ordonnance du 20 février 2014 ne recouvre pas l'intégralité des zones A et B1 sur lequel s'applique ce dispositif. En conséquence, les filiales des organismes HLM dédiées au logement intermédiaire ne peuvent intervenir que sur le zonage prévu par l'ordonnance du 20 février 2014, contrairement à leur maison mère.

Il est donc proposé de supprimer la condition de zonage applicable à cette ordonnance sur le logement intermédiaire pour la rendre plus lisible et opérationnelle pour les opérateurs. Les aides financières et fiscales pour la production de logements intermédiaires restent quant à elles soumises à un zonage : elles ne s'appliquent qu'en zones tendues, là où la demande en logement intermédiaire est la plus forte. Cette proposition n'a donc pas d'impact budgétaire.