

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 novembre 2016

PLFR POUR 2016 - (N° 4235)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CF191

présenté par

M. Pupponi, M. Goua, M. Bleunven, M. William Dumas, M. Ferrand, M. Bies, M. Vignal,
M. Ménard, M. Sauvan et M. Hammadi

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 24, insérer l'article suivant:**

I. – Après l'article 278 *sexies* du code général des impôts, il est inséré un article 278 *sexies-0 A* ainsi rédigé :

« Art. 278 *sexies-0 A*. – La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 % en ce qui concerne les livraisons de logements neufs et de logements, issus de la transformation de locaux à usage de bureaux, considérés comme neufs au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, soit à des organismes mentionnés au 4° du 1 de l'article 207 ou soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce, des organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation, soit à des personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou des établissements publics administratifs, qu'elles destinent à la location à usage de résidence principale dans le cadre d'une opération de construction ayant fait l'objet d'un agrément préalable entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de l'État dans le département, qui précise le cadre de chaque opération et porte sur le respect des conditions prévues aux *a* à *d*.

« Pour l'application du premier alinéa, les logements doivent :

« *a*) Être implantés sur un terrain situé, à la date de signature de l'agrément, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville défini à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine appartenant à une commune classée, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant, mentionnées au premier alinéa du IV de l'article 199 *novovicies* ;

« *b*) Être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface de logements mentionnés aux 2 à 6, 8 et 10 du I de l'article 278 *sexies*, sauf dans les communes comptant déjà plus de 35 % de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à

l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

« c) Être destinés à être loués à des personnes physiques dont les ressources, à la date de conclusion du bail, ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies*.

« d) Faire l'objet d'un loyer mensuel qui ne dépasse pas des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type. Ces plafonds ne peuvent être supérieurs aux plafonds visés au premier ou, le cas échéant, au second alinéa du même III, diminués de 15 %. »

II. – Le I s'applique aux opérations pour lesquelles l'ouverture du chantier est intervenue à compter du 1^{er} janvier 2017.

III. – La perte de recettes pour l'État résultant du I 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

Cet amendement vise à créer une nouvelle catégorie de « logements intermédiaires bonifiés » dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) situés en zones tendues pour lesquels un taux de TVA réduit de 5,5 % s'appliquerait. Le Comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté (CIEC) du 6 mars 2015 a fixé comme objectif de favoriser la construction de logements intermédiaires dans les quartiers de la politique de la ville afin d'y renforcer la mixité sociale et de casser les logiques de ghetto.

Toutefois, les plafonds de loyer du logement intermédiaire, fixés par décret, sont trop élevés pour attirer des classes moyennes dans ces quartiers et le taux de TVA de 10 % ne permet pas de les baisser. C'est la raison pour laquelle il est proposé de créer un nouveau produit bénéficiant, comme l'accession sociale à la propriété, d'un taux de TVA de 5,5 % et pour lequel les plafonds de loyers seraient inférieurs de 15 % à ceux du logement intermédiaire classique. Ces plafonds seraient légèrement supérieurs à ceux du PLS. Environ 2 500 logements pourraient bénéficier de ce dispositif sur les quatre ou cinq prochaines années, pour un coût estimé à 14 millions d'euros.