

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 octobre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-1125

présenté par

Mme Pinel, M. Acquaviva, M. Castellani, M. Clément, M. Colombani, M. Charles de Courson,
Mme De Temmerman, Mme Dubié, Mme Frédérique Dumas, M. Falorni, M. François-
Michel Lambert, M. Molac, M. Nadot, M. Pancher et M. Simian

ARTICLE 20**ÉTAT B****Mission « Cohésion des territoires »**

Modifier ainsi les autorisations d'engagement et les crédits de paiement :

(en euros)

Programmes	+	-
Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables	0	0
Aide à l'accès au logement	1	0
Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat	0	0
Impulsion et coordination de la politique d'aménagement du territoire	0	1
Politique de la ville	0	0
Interventions territoriales de l'État	0	0
TOTAUX	1	1
SOLDE	0	

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dispositif Pinel est un dispositif d'aide à l'investissement locatif. Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement à le louer nu à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché, pendant six ans minimums. Il a ainsi un double effet : il permet aux locataires d'accéder à des logements à prix réduits, et d'inciter à la construction de logements neufs.

Depuis le début du quinquennat, l'avenir de ce dispositif est menacé. La loi de finances pour 2018 a limité son bénéfice aux seules acquisitions ou constructions de logements réalisées dans les zones A, A bis et B1 du territoire (avec quelques rares exceptions). En 2021, le dispositif a été prolongé jusqu'en 2024, mais avec un avantage fiscal en baisse.

Ainsi, pour les acquisitions ou les constructions de logements neufs à partir du 1er janvier 2023, la réduction d'impôt va passer à 10,5 % du prix d'acquisition pour une location sur 6 ans, à 15 % pour une location sur 9 ans et 17,5 % pour un engagement sur 12 ans. Et à partir du 1er janvier 2024, elle va encore diminuer, passant à 9 % du prix d'acquisition pour une location sur 6 ans, à 12 % pour une location sur 9 ans et à 14 % pour un engagement sur 12 ans.

Les taux actuels pourront toutefois être maintenus pour certains logements, qui respectent un certain nombre de critères restrictifs. Parmi eux, une surface minimale : 28 m² pour un T1, 45 m² pour un T2, 62 m² pour T3, 79 m² pour un T4 et 96 m² pour un T5. Les logements devront également comporter un espace extérieur privatif. Les T3 devront en plus disposer d'une double exposition. Par ailleurs, les logements devront aussi respecter la nouvelle norme bas carbone RE2020.

Si nous partageons la volonté du Gouvernement d'améliorer la qualité de l'habitat, nous redoutons que la mise en œuvre de ces critères restrictifs conduise à exclure un trop grand nombre de logements du dispositif. Il ne faudrait pas que, sous couvert de respect de critères environnementaux et de qualité d'usage, l'objectif recherché soit avant tout de réaliser des économies budgétaires.

Alors que le secteur n'a toujours pas retrouvé ses niveaux d'avant la crise sanitaire, et a été perturbé par un quinquennat de mesures financières et fiscales portant préjudices à la construction, les rédacteurs de cet amendement redoutent qu'une telle restriction du périmètre renforce la crise du logement. Cet amendement appelle donc à la vigilance sur les contours du futur "Pinel plus".

Dès lors, cet amendement procède :

- d'une part, à une hausse de 1 euros des CP et des AE (HT2) sur l'action 01 « Aides personnelles », du programme 109 « Aide à l'accès au logement » de la mission Cohésion des territoires ;
- d'autre part, afin de respecter les règles de la recevabilité financière, à une baisse d'un même montant de 1 euros des CP et des AE (HT2) de l'action 12 FNADT section générale (HT2) du programme 112 Impulsion et coordination de la politique d'aménagement du territoire de cette même mission.

Cette baisse vise uniquement à respecter les règles de recevabilité et les auteurs de cet amendement n'ont aucune intention de baisser les crédits de cette action.