

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 novembre 2022

PLFR POUR 2022 - (N° 393)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 59

présenté par
M. Cinieri et M. Cordier

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE 1, insérer l'article suivant:**

I. – Le chapitre II *bis* du titre IV de la première partie du livre premier du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa de l'article 964, après la référence : « article 965 », sont insérés les mots : « et ne faisant pas l'objet d'une location mentionnée à l'article 965 *bis* » ;

2° Au début du premier alinéa de l'article 965, sont ajoutés les mots : « Sous réserve des dispositions de l'article 965 *bis*, » ;

3° Après l'article 965, il est inséré un article 965 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 965 *bis*. – N'entrent pas dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière :

« Les biens immobiliers faisant l'objet d'une location régie par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et ayant, depuis moins de trois ans, été construits, été refaits à neuf, ou fait l'objet d'une rénovation globale.

« Les droits immobiliers relatifs à des biens visés au précédent alinéa.

« Un arrêté détermine les modalités d'application du présent article, notamment les critères de la réfection à neuf. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Alors que notre pays peine à répondre à la demande de logement, le présent amendement vise à anticiper la contraction de l'offre locative et de la construction dans les années qui viennent.

Si 471 000 logements ont été autorisés en 2021, et si 384 900 logements ont été mis en chantier entre septembre 2021 et août 2022, les perspectives pour la deuxième moitié de 2023 et surtout 2024 apparaissent très négatives.

Tout d'abord ce niveau élevé des demandes et octroi de permis de construire est en partie artificiel puisque résultant pour 2021 d'un effet de rattrapage du niveau bas historique de l'année 2020, et pour le début 2022, d'un effet d'anticipation par les demandeurs de l'entrée en vigueur au 1er janvier 2022 à la fois de la RE 2020 et de l'objectif ZAN. De mai à juillet 2022, le nombre de logements autorisés s'est d'ailleurs réduit de près de 12% par rapport aux trois mois précédents.

Le niveau actuel ne peut donc être jugé structurel et pérenne. En revanche d'importantes perturbations sont à prévoir fin 2023 et début 2024 sur le marché immobilier ainsi qu'un ralentissement de la construction dans un contexte où les économistes anticipent désormais une croissance nulle en 2023.

D'une part, du côté de la demande, les hausses respectives de l'inflation et des taux ne vont se traduire ni par un moindre besoin de logement ni par un moindre désir d'accession à la propriété, mais par une baisse de leur capacité de financement, qui devrait induire un report sur le locatif des ménages aspirant à la primo-accession. Les courtiers ont d'ailleurs alerté la semaine du 28 septembre sur des taux élevés de rejet des crédits immobiliers.

Du côté de l'offre le rendement de l'investissement locatif et par ricochet les lancements de programmes devraient chuter sous la conjugaison de trois facteurs :

- un forte hausse des coûts subis par les secteurs (la hausse des coûts énergétiques ayant un impact massif sur le secteur des matériaux) ; on rappelle que selon l'INSEE, l'indice du coût de la construction augmente de 7,96 % sur un an au second trimestre 2022, tandis que les coûts de production dans la construction augmentent de 10,1 % au deuxième trimestre 2022 (après +7,4 % au trimestre précédent).

- un allongement des délais d'approvisionnement sur certains matériaux (métaux, bois)

- des difficultés de recrutement.

Et au-delà du neuf, le stock même de locatif privé devrait se réduire sous l'effet de mesures légitimes adoptées dans cette assemblée, pour interdire la location d'habitat dégradé et de passoires énergétiques.

Enfin, et parallèlement, l'investissement dans le locatif social risque d'être mis à mal par l'affaiblissement d'Action-logement résultant de l'article 16 du présent projet de loi.

Les marchés de l'immobilier et de la construction s'ajustent avec une certaine lenteur en raison notamment du décalage temporel existant entre l'autorisation de logement et la mise en chantier, si bien que les difficultés ne devraient pas surgir avant la fin 2023 ou le début 2024.

Dans ce contexte, et afin de pérenniser le niveau de l'offre locative et de la construction neuve, les auteurs du présent amendement proposent de ne pas attendre que la crise soit là et soulignent la nécessité de redonner de l'air aux bailleurs privés. C'est pourquoi le présent amendement propose d'encourager les bailleurs privés en sortant pour trois ans du périmètre de l'IFI :

- Les logements neufs, pour soutenir la construction neuve, absolument nécessaire;
- Les logements ayant fait l'objet d'une rénovation globale, au sens où le législateur est en train de la définir, en cohérence avec la volonté du législateur de soutenir la rénovation énergétique dans le locatif privé;
- Une catégorie de logements que l'on propose de qualifier de « refaits à neuf » pour les cas où les travaux nécessaires vont bien au-delà de la seule rénovation énergétique et relèvent plutôt de ce que l'on qualifierait de « rénovation lourde ».