

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-27

présenté par
M. Bourgeaux

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 6, insérer l'article suivant:**

L'article 199 *novovicies* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le VI est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du 1° est supprimée ;

b) La seconde phrase du 2° est supprimée ;

2° Le A du VII *bis* est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du 1° est supprimée ;

b) La dernière phrase du 2° est supprimée ;

3° Le E du VIII est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du 1° est supprimée ;

b) La seconde phrase du 2° est supprimée ;

4° Le 3° du XII est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du a est supprimée ;

b) La seconde phrase du b est supprimée.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 168 de la loi de finances pour 2021 a prorogé de trois ans l'avantage fiscal lié au dispositif Pinel tout en en réduisant progressivement le taux. Il s'agissait, selon l'exposé des motifs, de mettre en place une « transition vers un dispositif plus efficient ». Mais l'effondrement actuel des ventes de logements (en glissement annuel sur le premier semestre 2023, -38% dans l'individuel diffus et -33 % dans le collectif), sans compter les agréments HLM qui plafonnent à 95 000 unités par an depuis 2021 (contre 110 000 à 120 000 les années précédentes), sont générateurs d'une inévitable crise du logement. Cette baisse des ventes bloque l'alimentation en neuf du segment du locatif privé détenu par des bailleurs personnes physiques. Or, lui seul permet le maintien en volume du parc, d'autant que les investisseurs institutionnels s'en retirent à nouveau. Ces ménages bailleurs s'avèrent, au surplus, très sensibles aux dispositifs fiscaux de soutien. La suppression d'un dispositif puissant (Périsol, Robien, Scellier) ou son rabotage (Pinel) se traduisent systématiquement par une chute des ventes, de moitié en ordre de grandeur.

Par ailleurs, les difficultés d'accès au crédit immobilier que subissent les acquéreurs, ralentissent la vente des logements éligibles, réduisant d'autant le nombre logements à loyer abordable destinés à la location dans les zones tendues. L'objet de ce présent amendement est d'accroître l'offre de logements locatifs sous plafonds de loyer et de ressources, dans ce contexte de chute de l'accès à la propriété, en aménageant le dispositif Pinel pour le rendre plus attractif avant sa disparition programmée au 31 décembre 2024. Ainsi, il est proposé de maintenir les taux de réduction d'impôt tels que prévus en 2022 sur les années 2023 et 2024, date à laquelle le dispositif Pinel prend fin. Un tel délai permettrait de relancer à la fois la construction neuve et le logement locatif à loyers maîtrisés.