

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-478

présenté par

M. Bazin, M. Hetzel, M. Seitlinger, Mme Bonnard, M. Brigand, M. Dumont, M. Bony, Mme Duby-Muller, M. Bourgeaux, M. Dive, M. Kamardine, Mme Gruet, Mme Périgault, M. Jean-Pierre Vigier, Mme Corneloup, M. Dubois, M. Cinieri, M. Descoeur, Mme Frédérique Meunier, M. Portier, M. Breton et M. Ray

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

I. – Le premier alinéa du 4° du 2 de l'article 793 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° La date : « 1^{er} juillet 1994 » est remplacée par la date : « 1^{er} octobre 2024 » ;

2° À la fin, les mots : « 1^{er} juin 1993 et le 31 décembre 1994 » sont remplacés par les mots : « 1^{er} septembre 2023 et le 31 novembre 2024 ».

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

Cinq crises principales sont à l'origine des difficultés que connaît notre pays en matière de logement, à savoir une crise de l'offre, une crise de la demande, une crise de l'accession, une crise de l'investissement immobilier et une crise du financement.

Il faut ainsi être conscient que le caractère multifactoriel de la crise que nous connaissons actuellement est révélateur d'un grippage de l'ensemble de la chaîne du logement :

- Grippage de l'offre avec -28,8% de mises en vente et -25,6% de constructions autorisées au T2 2023 par rapport au T2 2022 ;

- Grippage de la demande avec -30,8% de ventes de logements neufs au T2 2023 par rapport au T2 2022 ;
- Grippage de l'accession avec un taux moyen d'emprunt à 3,8% sur 20 ans (contre 1,2% en janvier 2022) qui a fait décroître les capacités de financement d'un ménage au revenu net mensuel de 3000 € de 210 000 € (en janvier 2022) à seulement 68 000 € en juin 2023 ;
- Grippage de l'investissement immobilier avec une chute de l'investissement dans l'immobilier résidentiel de 83 % au T1 2023 par rapport au T1 2022 ;
- Grippage du financement avec un effondrement de la production de crédits immobiliers de 40,8% au T2 2023 par rapport au T2 2022.

Il faut rappeler que ces blocages primaires ont des effets secondaires négatifs, notamment sur l'emploi, dont est particulièrement pourvoyeur le secteur du logement. Ainsi, si rien n'est fait, à l'horizon 2025, ce sont près de 135 000 postes qui pourraient être menacés.

Face à ces constats, il convient de souligner que **la crise actuelle est, en partie, le résultat d'erreurs stratégiques du président Emmanuel Macron, de ses gouvernements et de sa majorité, quant à la conduite de la politique du logement.** Peuvent notamment être citées en la matière :

- Sa décision de diminuer drastiquement le nombre de « prêts à taux zéro » (PTZ) accordés chaque année, ces derniers étant ainsi passés de 351 850 en 2011, à 121 639 en 2017 et à 63 962 en 2022 ;
- Sa décision, par la loi de finances pour 2018, de diviser par deux de la quotité finançable par le PTZ sur la majorité du territoire (hors des grandes villes) au détriment de la ruralité ;
- Sa décision, par la loi de finances pour 2018 (article 126) de supprimer les « aides personnalisées au logement accession » (APL accession) pour les logements neufs et pour les logements anciens hors des grandes agglomérations, ce qui, concrètement, a conduit à une chute du nombre d'allocataires de 113 000 en 2016 à 61 000 en 2021 ;
- Son entêtement à imposer un « diagnostic de performance énergétique » (DPE) contraignant tout en refusant de prendre en compte les contraintes financières, techniques (impossibilité de connaître à l'avance le niveau de performance atteint à l'issue des travaux) et pratiques (pénuries de matériaux et de main d'œuvre qualifiée) auxquelles sont confrontés les propriétaires. Cela pourrait conduire à une sortie du marché locatif de 2 032 000 logements au 1^{er} janvier 2025, puis de 3 154 000 logements supplémentaires au 1^{er} janvier 2028 et enfin de 6 586 000 en plus entre 2028 et 2035.

Aussi, il y a urgence à changer de paradigme.

Dès lors, cet amendement propose de réactiver, pour toute première transmission d'immeubles neufs ou en état futur d'achèvement acquis par acte authentique signé entre le 1^{er} septembre 2023 et le 31 novembre 2024, le dispositif adopté à travers l'article 21 de la loi n° 93-859 du 23 juin 1993 de finances rectificatives pour 1993, qui, afin de réduire rapidement le stock de logements neufs invendus, avait institué, sous certaines conditions, une exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit ou onéreux normalement dus. L'application du régime de faveur est notamment subordonnée à la condition que les immeubles aient été exclusivement affectés de manière continue à l'habitation principale pendant une durée

minimale de cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement s'il est postérieur. La condition de cinq ans n'est toutefois pas opposable en cas de décès de l'acquéreur dans ce délai.