

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-513

présenté par

M. Bazin, M. Hetzel, M. Seitlinger, Mme Bonnivard, 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 6, insérer l'article suivant:**

I. – Après la première occurrence du mot : « situés », la fin du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts est ainsi rédigée : « dans des communes ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants, déterminées par arrêté du représentant de l'État dans la région, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné au premier alinéa de l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation et du président du conseil régional. Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois, à l'expiration duquel ils sont réputés avoir été donnés ».

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 168 000 € 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 généraliser l'expérimentation prévue à l'article 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, dite « Pinel Breton ». Ce dispositif permet en effet que la liste des communes ou parties de communes éligibles à la réduction d'impôt « Pinel » et se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants soit fixée par arrêté du préfet de région (pris après avis du président du conseil régional et du comité régional de l'habitat et de l'hébergement).