

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF2882

présenté par

Mme Le Meur, Mme Dupont, Mme Melchior, M. Sorez, Mme Maillart-Méhaignerie, M. Fait,
M. Haury, M. Le Gac et M. Vuibert

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:

I. – Pour les logements visés au III de l'article 220 *Z septies* du code général des impôts faisant l'objet d'un permis de construire délivré entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025, la créance d'impôt définie au I du même article est majorée d'un taux compris entre 50 % et 100 % pendant toute sa durée d'application.

Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget précise le niveau de cette majoration.

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.

III. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le développement du logement intermédiaire est une priorité fixée par le Président de la République.

Néanmoins, avec la remontée des taux, il n'est plus rentable pour les institutionnels d'investir dans le Logement Locatif Intermédiaire (LLI), qui offre des rendements inférieurs à d'autres placements moins risqués (de l'ordre de 2,5% en courant, auxquels peuvent s'ajouter environ 1% au titre de la plus-value à la sortie, contre plus de 4% aujourd'hui pour la dette publique non risquée.

Dans ce contexte, il n'est pas envisageable d'augmenter significativement la production par l'apport de fonds institutionnels ou de l'épargne privée, qui seront fléchés vers d'autres destinations. Or, l'investissement dans le logement demeure un axe important de l'emploi de l'épargne, y compris pour que le logement accompagne l'emploi. A ce titre, le logement intermédiaire constitue un produit approprié, car notamment pertinent pour accueillir les jeunes actifs, les salariés de la classe moyenne et les fonctionnaires, avec des loyers de 15 à 20% inférieurs aux prix de marché.

Il est donc nécessaire d'augmenter temporairement la rentabilité du logement intermédiaire pour s'adapter à la fois à la hausse des taux et à la forte demande de logements locatifs abordables. Ce boost pourra n'être temporaire, car les prévisions de taux d'intérêt témoignent d'une baisse à venir.

Néanmoins, il convient d'éviter tout retour à un dispositif basé sur l'impôt sur les revenus, dont les analyses ont montré l'appréhension limitée par les ménages, avec un rendement final généralement décevant.

Il convient donc de retenir une solution qui améliore l'attractivité et la rentabilité des investissements LLI sans passer par un crédit d'impôt sur le revenu. Dans cette perspective parmi les idées étudiées, l'amendement propose d'octroyer aux entités éligibles au logement intermédiaire un complément de crédit d'impôt, en majorant temporairement le crédit d'impôt existant, assis sur la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Fixer le taux par arrêté permettrait de plus facilement faire évaluer le dispositif en fonction de son succès, de l'évolution des taux d'intérêt et du déploiement du LLI, tout en déplaçant le débat politique et en faisant prendre des engagements de production ambitieux aux acteurs.