



N° 1056

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 4 avril 2023.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à redynamiser le marché de l'immobilier  
et à promouvoir la construction de bâtiments neufs,*

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par  
M. Romain DAUBIÉ,  
député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 23 février 2023, la Fédération française du bâtiment a révélé les chiffres de la construction de logements neufs pour 2022, mettant à nu la situation catastrophique du secteur de l'immobilier en France. Il y a eu, en effet, 70 000 constructions de logements de moins que l'année précédente, alors que la population française a augmenté de 217 000 habitants. Tous les secteurs sont touchés à des degrés différents, qu'il s'agisse des maisons neuves (-31,3 %), des logements individuels groupés (-21,2 %) ou des logements collectifs (-14,1 %).

Le secteur est ainsi victime d'un effet ciseau où d'une part, les taux d'intérêt des crédits immobiliers, tirés par l'inflation, se renchérissent et découragent les primo-accédants potentiels d'acheter un bien immobilier et d'autre part, les prix des matériaux de construction augmentent. Le plafonnement de l'augmentation des loyers en deçà de l'inflation, à 3,5 %, freinant l'investissement dans ce secteur capital pour l'économie, ralentit le renouvellement du parc locatif de notre pays. En ce sens, la présente proposition de loi participe également à l'atteinte de nos objectifs de transition énergétique et de lutte contre le mal-logement.

Aussi, la présente proposition de loi se donne pour objectif de redynamiser le marché de l'immobilier, ainsi que la construction de logements et de bâtiments neufs, via des mesures d'incitation fiscale dont certaines ont déjà été employées dans le passé.

**L'article 1<sup>er</sup>** vise à favoriser l'investissement dans l'immobilier productif des plus hauts patrimoines, en sortant les investissements dit « pierre-papier » de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Le remplacement de l'impôt sur la fortune (ISF) par l'IFI en 2017 se basait, en effet, sur le postulat suivant : l'argent investi dans l'immobilier n'est pas le plus efficient économiquement parlant, limiter l'assiette de l'impôt sur la fortune à ce seul domaine est donc moins coûteux pour les finances publiques et aussi efficace qu'une suppression pure et simple.

Or une part des investissements immobiliers contribue au dynamisme de l'économie nationale, et permet de préserver le pouvoir d'achat des Français, en limitant le renchérissement du prix des loyers grâce au maintien d'un niveau d'offre croissant.

Le secteur de la pierre-papier, c'est-à-dire notamment les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et les organismes de placement collectif en immobilier (OPCI) permettent de drainer l'épargne des ménages vers la construction immobilière. La réduction des contraintes telles que l'IFI qui pèsent sur les investissements réalisés au travers des outils de placement dans l'immobilier permettrait de favoriser notamment la construction de logements dont la pénurie est avérée aujourd'hui.

**L'article 2** cherche à privilégier les investissements des petits porteurs dans les sociétés d'investissement immobilier cotées, en rétablissant la possibilité, supprimée par la loi de finances du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, d'intégrer les actions possédées dans les plans d'épargne en action (PEA).

À titre d'exemple, au deuxième trimestre 2022, l'encours de l'épargne réglementée (dont notamment le livret A), de 848,8 Mds€, demeure plus de deux fois et demi supérieur à celui de la détention d'actions cotées, soit 307,4 Mds€.

Aussi l'ouverture des PEA aux investissements immobiliers cotés permettrait de drainer le patrimoine financier des Français vers un secteur productif relativement ignoré des politiques d'incitation fiscale.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

- ① La section II du chapitre II *bis* du titre IV de la première partie du code général des impôts est complétée par un article 972 *quater* ainsi rédigé :
- ② « Art. 972 quater. – Pour l'application de l'article 965 et sous les mêmes conditions, ne sont pas retenues pour la détermination de l'assiette de l'impôt les parts de sociétés civiles de placement immobilier mentionnées à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier et les parts d'organismes de placement collectif en immobilier mentionnées à l'article L. 214-33 du même code. »

### Article 2

À la fin de la seconde phrase du 4<sup>o</sup> du I de l'article L. 221-31 du code monétaire et financier, les mots : « du même code », sont remplacés par les mots : « et à l'article 208C du même code et aux sociétés présentant des caractéristiques similaires, ou soumises à une réglementation équivalente, à celles des sociétés mentionnées à l'article 208 C du même code et ayant leur siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale ».

### Article 3

Dans un délai de trois ans à compter de la publication de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport faisant le bilan de son impact sur le marché de l'immobilier et la construction de bâtiments neufs.

### Article 4

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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.