

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-3557

présenté par

M. Wauquiez, M. Bazin, Mme Bazin-Malgras, M. Berger, Mme Blin, Mme Sylvie Bonnet, Mme Bonnivard, M. Bony, M. Boucard, M. Bourgeaux, M. Breton, M. Brigand, M. Fabrice Brun, M. Ceccoli, M. Cordier, Mme Corneloup, Mme Dalloz, M. Descoeur, M. Di Filippo, M. Dive, Mme Duby-Muller, M. Forissier, M. Gosselin, Mme Gruet, M. Herbillon, M. Jeanbrun, M. Juvin, M. Le Fur, M. Lepers, Mme Louwagie, M. Marleix, Mme Alexandra Martin, Mme Frédérique Meunier, M. Neuder, M. Nury, M. Pauget, Mme Petex, M. Ray, M. Rolland, Mme Tabarot, M. Taite, M. Vermorel-Marques et M. Jean-Pierre Vigier

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

I. – L'article 199 novovicies du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du A, la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2027 » ;

b) Le B est ainsi modifié :

- à la fin du 1° , la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2027 » ;

- au 2° , la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2027 » ;

- au 3° , la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2027 » ;

- au 4° , la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2027 » ;

2° Le VI est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du 1° est supprimée ;

b) La seconde phrase du 2^o est supprimée ;

3^o Le A VII *bis* est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du 1^o est supprimée ;

b) La dernière phrase du 2^o est supprimée ;

4^o Le E du VIII est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du 1^o est supprimée ;

b) La seconde phrase du 2^o est supprimée ;

5^o Le 3^o du XII est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du a est supprimée ;

b) La seconde phrase du b est supprimée.

II. – Le II de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 est abrogé.

III. – 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

Cet amendement vise à prolonger le dispositif d'investissement locatif Pinel pour 3 ans dans les conditions qui prévalaient avant 2022, afin d'accroître l'offre de logements locatifs abordables.

Alors que notre pays traverse une crise du logement qui ne fait sans doute que commencer, la suppression annoncée fin 2024 du dispositif Pinel nous priverait d'un outil qui a fait ses preuves.

Dans un rapport de septembre 2024, la Cour des comptes a relevé les effets positifs du dispositif. Pour les particuliers, il a été noté une satisfaction globale des locataires de pouvoir bénéficier d'un loyer abordable au sein de logements confortables, qualitatifs et peu consommateurs d'énergie. Pour les collectivités territoriales, elles ont témoigné du rôle essentiel qu'avait eu le dispositif pour le développement de leur territoire en matière de renouvellement urbain avec la revitalisation de quartiers et la réhabilitation de friches.

L'arrêt du dispositif conduirait à aggraver l'effondrement actuel de tous les indicateurs en matière d'accès à des logements neufs. Les mises en ventes de logements neufs tombent à 28 000 au 1er semestre 2024 contre 75 000 au 1er semestre 2018 ou encore 40 000 au 1er semestre 2020, en pleine crise Covid. Depuis fin 2023, le taux de retrait d'opérations immobilières (programmes dont

la commercialisation est suspendue ou arrêtée) atteint 23% alors qu'il se situait habituellement sous les 5%. Les réservations totales de logements au 1er semestre 2024 s'élèvent 43 800 unités contre 80 700 au 1er semestre 2018 ou encore 58 600 au 1er semestre 2020, pendant la crise Covid.

Cette chute résulte de la baisse progressive enclenchée en 2022 de l'avantage fiscal qui rend le dispositif Pinel peu incitatif, non compensée par le Pinel + compte tenu de sa complexité technique.

Le rétablissement du dispositif Pinel dans les conditions qui prévalaient avant 2022 est indispensable pour répondre à la crise du logement en amorçant dès l'année prochaine la construction de logements neufs de qualité au profit des ménages modestes. De plus, il permet aux particuliers faisant le choix d'investir de se constituer un patrimoine immobilier pour préparer leur avenir qu'il s'agisse de leur retraite ou de leur transmission.

En conséquence, l'objet de cet amendement est de prolonger le dispositif d'investissement locatif Pinel pour 3 ans dans les conditions qui prévalaient avant 2022 et d'accroître ainsi l'offre de logements locatifs sous plafonds de loyer et de ressources. Il est donc proposé de maintenir les taux de réduction d'impôt tels que prévus en 2022 sur les années 2025, 2026 et 2027. Parallèlement il est proposé de mettre fin au dispositif « Pinel + » en supprimant le II de l'article 168 de la loi de finances pour 2021 et en abrogeant ses décrets d'application.

Dans ce délai, une sortie de crise et une relance à la fois de la construction neuve et du logement locatif à loyers maîtrisés sont possibles.