

ASSEMBLÉE NATIONALE
16 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-363

présenté par
Mme Bonnivard, Mme Bazin-Malgras, M. Le Fur, Mme Petex, M. Cordier, Mme Sylvie Bonnet et
M. Bony

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 2025 » ;
- b) Le B est ainsi modifié :
- à la fin du 1° , la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2025 » ;
 - au 2° , la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2025 » ;
 - au 3° , la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2025 » ;
 - au 4° , la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2025 » ;
- 2° Le VI est ainsi modifié :
- a) La seconde phrase du 1° est supprimée ;
- b) La seconde phrase du 2° est supprimée ;
- 3° Le A VII *bis* est ainsi modifié :
- a) La dernière phrase du 1° est supprimée ;

b) La dernière phrase du 2° est supprimée ;

4° Le E du VIII est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du 1° est supprimée ;

b) La seconde phrase du 2° est supprimée ;

5° Le 3° 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

L'effondrement actuel des mises en ventes de logements neufs (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...) est révélateur d'une violente crise du logement.

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.

Seuls 8 300 logements ont été vendus à des investisseurs particuliers au 1er semestre 2024, en très forte diminution par rapport aux années précédentes (environ 3 fois moins). 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. La hausse des taux d'intérêt et l'application concomitante des critères drastiques du HCSF quant à l'octroi des crédits immobiliers (taux d'effort plafonné à 35%) ont par ailleurs empêché l'achat de très nombreux logements Pinel par des investisseurs particuliers, alors même qu'ils disposaient, malgré un taux d'effort se situant au-dessus du plafond, d'un reste à vivre confortable.

Cette baisse drastique des ventes aux investisseurs particuliers prive les candidats à la location d'une offre abordable et de qualité, dans les territoires en tension, comme le souligne la Cour des Comptes dans son rapport publié le 5 septembre 2024 « L'aide à l'investissement locatif Pinel ».

Or, seule l'existence d'un dispositif d'investissement locatif permet le maintien en volume du parc, les investisseurs institutionnels, pourtant très encouragés par l'Etat, ne pouvant pas compenser les quelques 50 000 ventes de logements locatifs Pinel qui étaient réalisées chaque année avant la crise.

Les investisseurs Pinel contribuent très largement au déclenchement des opérations immobilières car ils se positionnent généralement dès le démarrage de la commercialisation et permettent aux promoteurs d'obtenir leurs financements bancaires et leur garantie financière d'achèvement (GFA). Les acquéreurs occupants se positionnent plus tardivement dans les projets, souvent après le démarrage des fondations.

Ce rôle d'amorçage est crucial pour assurer le lancement des opérations immobilières et par conséquent la production de logements sociaux, qui représente généralement 30% des programmes.

Pour les ménages bailleurs privés, les dispositifs fiscaux de soutien sont nécessaires afin d'accompagner leur choix de louer sous plafonds de ressources et à loyers encadrés. La constitution de ce patrimoine immobilier permet de surcroît à ces ménages de préparer l'avenir qu'il s'agisse de transmission ou de leur retraite, sur laquelle pèsent de nombreuses incertitudes.

En conséquence, l'objet de cet amendement est de prolonger le dispositif d'investissement locatif Pinel pour 1 an 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 l'année 2025.

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.

