

**ASSEMBLÉE NATIONALE**  
17 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N ° I-808

présenté par  
Mme Brulebois  
-----

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

## EXPOSÉ SOMMAIRE

L'effondrement actuel des mises en vente 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 %. 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. Ces investisseurs y ont renoncé, 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'État, ne peuvent 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 en amont du projet 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 leur démarrage.

Pour ces ménages bailleurs privés, les dispositifs fiscaux de soutien sont nécessaires afin d'accompagner leur choix de louer sous plafond 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.

L'objet de ce présent amendement est de pallier cette absence en prolongeant le dispositif Pinel d'un an dans les conditions qui prévalaient jusqu'en 2022, en attendant de mettre à plat le régime applicable à la fiscalité locative nue ou meublée.

En effet, ces dispositifs dérogatoires qui existent depuis 40 ans, viennent pallier une fiscalité locative complexe et onéreuse.

Conscients des limites du Pinel, un dispositif « fort » doit être mis en place tel que le statut de bailleur privé pour lequel les modalités d'application restent encore à définir. Parallèlement, il est proposée de mettre fin du dispositif Pinel +.