

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° I-CF312

présenté par

M. Bazin

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 24, insérer l'article suivant:

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

a) Au A et au 1° , 2° , 3° et 4° du B du I, l'année « 2024 » est remplacée par l'année « 2027 » ;

b) Le IV est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation au précédent alinéa et sous réserve des dispositions de l'article 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, le représentant de l'État dans la région peut prendre un arrêté, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné au premier alinéa de l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation et du président du conseil régional, listant les communes ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants. Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois, à l'expiration duquel ils sont réputés avoir été donnés.

« Les dispositions de l'arrêté visé au précédent alinéa s'appliquent aux logements ayant fait l'objet d'un contrat préliminaire de réservation visés à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation ou d'une promesse de vente conclue postérieurement à la date fixée par l'arrêté susmentionné. »

c) Aux 1° et 2° du VI, la deuxième phrase est supprimée ;

d) Aux 1° et 2° du A du VII *bis*, la troisième phrase est supprimée ;

e) Aux 1° et 2° du E du VIII, la deuxième phrase est supprimée ;

f) Aux a) et b) du 3° du XII, la deuxième phrase est supprimée ;

II. – Le II de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 et ses décrets d'application sont abrogés

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 1^{er} semestre 2024 contre 75 000 au 1^{er} semestre 2018 ou encore 40 000 au 1^{er} 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 1^{er} semestre 2024 s'élèvent 43 800 unités contre 80 700 au 1^{er} semestre 2018 ou encore 58 600 au 1^{er} semestre 2020, pendant la crise Covid).

Seuls 8 300 logements ont été vendus à des investisseurs particuliers au 1^{er} 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'État, 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 leur démarrage.

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 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 à 2027, date à laquelle le dispositif Pinel prendrait fin.

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.

Enfin, afin de laisser une plus grande liberté aux territoires, à l'instar du « Pinel Breton » qui est maintenu, l'amendement donne aux Préfets de région, en lien avec les maires, la possibilité de faire évoluer le zonage par arrêté préfectoral au gré des tensions locatives.

Dans ce délai et en cumulant les propositions figurant dans cet amendement, interdépendantes, une sortie de crise et une relance à la fois de la construction neuve et du logement locatif à loyers maîtrisés est possible.