

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° I-CF44

présenté par

M. Bazin

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

I. – Le 4° du 2 de l'article 793 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° La date : « 1^{er} juillet 1994 » est remplacée par la date : « 1^{er} octobre 2025 » ;

2° Après le mot : « entre », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée :

« 1^{er} septembre 2024 et le 31 novembre 2025 ».

II. – 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 propose de réactiver, pour toute première transmission d'immeubles neufs ou en état futur d'achèvement acquis par acte authentique signé entre le 1^{er} septembre 2024 et le 31 novembre 2025, le dispositif adopté à travers l'article 21 de la loi n° 93-859 du 22 juin 1993 de finances rectificatives pour 1993, qui, afin de réduire rapidement le stock de logements neufs invendus, avait institué, sous certaines conditions, une exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit ou onéreux normalement dus. L'application du régime de faveur est notamment subordonnée à la condition que les immeubles aient été exclusivement affectés de manière continue à l'habitation principale pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement s'il est postérieur. La condition de cinq ans n'est toutefois pas opposable en cas de décès de l'acquéreur dans ce délai.

Cinq crises principales sont à l'origine des difficultés que connaît notre pays en matière de logement, à savoir une crise de l'offre, une crise de la demande, une crise de l'accession, une crise de l'investissement immobilier et une crise du financement.

Il faut ainsi être conscient que le caractère multifactoriel de la crise que nous connaissons actuellement est révélateur d'un grippage de l'ensemble de la chaîne du logement :

- Grippage de l'offre avec seulement 283 200 mises en chantier en 2023 là où il en faudrait 447 000 tous les ans dans les dix prochaines années pour répondre aux besoins des Français;
- Grippage de la demande avec une baisse de 38% du nombre de ventes nettes au détail entre 2022 et 2023 ;
- Grippage de l'accession avec un taux moyen d'emprunt à 3,62% sur 20 ans (contre 1,2% en janvier 2022) ;
- Grippage de l'investissement immobilier avec une chute de l'investissement dans l'immobilier résidentiel de 83 % au T1 2023 par rapport au T1 2022 ;
- Grippage du financement avec une baisse de la production de crédit de 25,5% entre le T2 2024 et le T2 2023, suivant elle-même une baisse de 40,8% entre le T2 2023 et le T2 2022.

Par ailleurs, il faut rappeler que ces blocages primaires ont des effets secondaires négatifs, notamment sur l'emploi, dont est particulièrement pourvoyeur le secteur du logement. Ainsi, si rien n'est fait, à l'horizon 2025, ce sont près de 135 000 postes qui pourraient être menacés.

Face à ces constats, il convient de souligner que la crise actuelle est, en partie, le résultat d'erreurs stratégiques du président Emmanuel Macron, de ses gouvernements et de sa majorité, quant à la conduite de la politique du logement. Peuvent notamment être citées en la matière :

- Sa décision de diminuer drastiquement le nombre de « prêts à taux zéro » (PTZ) accordés chaque année, ces derniers étant ainsi passés de 351 850 en 2011, à 121 639 en 2017 et à 63 962 en 2022 ;
- Sa décision, par la loi de finances pour 2018, de diviser par deux de la quotité finançable par le PTZ sur la majorité du territoire (hors des grandes villes) au détriment de la ruralité ;
- Sa décision, par la loi de finances pour 2018 (article 126) de supprimer les « aides personnalisées au logement accession » (APL accession) pour les logements neufs et pour les logements anciens hors des grandes agglomérations, ce qui, concrètement, a conduit à une chute du nombre d'allocataires de 113 000 en 2016 à 61 000 en 2021 ;
- Son entêtement à imposer un « diagnostic de performance énergétique » (DPE) contraignant tout en refusant de prendre en compte les contraintes financières, techniques (impossibilité de connaître à l'avance le niveau de performance atteint à l'issue des travaux) et pratiques (pénuries de matériaux et de main d'œuvre qualifiée) auxquelles sont confrontés les propriétaires. Cela pourrait conduire à une sortie du marché locatif de 2 032 000 logements au 1^{er} janvier 2025, puis de 3 154 000 logements supplémentaires au 1^{er} janvier 2028 et enfin de 6 586 000 en plus entre 2028 et 2035.

Par ailleurs, loin d'infléchir cette politique néfaste, l'ancienne majorité présidentielle l'a renforcée par la loi de finances pour 2024 en réduisant à nouveau le champ des biens éligibles au PTZ et en confirmant l'extinction du dispositif Pinel.

Aussi, il y a urgence à changer de paradigme.