

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF556

présenté par

M. Echaniz, M. Philippe Brun, M. Baptiste, M. Baumel, M. Bouloux, Mme Mercier, M. Oberti,
Mme Pantel, Mme Pirès Beaune et les membres du groupe Socialistes et apparentés

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

I. – Le chapitre X du titre I^{er} du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 31-10-2 est inséré un article L. 31-10-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 31-10-2-1.* – Entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2026, lorsqu'elles font construire ou acquièrent en accession à la première propriété un logement neuf, les prêts mentionnés au présent chapitre sont octroyés aux personnes physiques sans condition de ressources ou de localisation par dérogation aux dispositions afférentes prévues à l'article L. 31-10-2.

2° À l'article L. 31-10-3 les mots : « à l'article L. 31-10-2 », sont remplacés par les mots : « aux articles L. 31-10-2 et L. 31-10-2-1 ».

3° Après le premier alinéa de l'article L. 31-10-9, il est inséré l'alinéa suivant :

« Pour les prêts visés à l'article L. 31-10-2-1, la quotité mentionnée à l'article L. 31-10-8 est fixée par décret, en fonction des ressources de l'emprunteur. Elle ne peut pas être supérieure à 60 % ni inférieure à 20 % . »

II. – L'extension du crédit d'impôt prévu à l'article 244 *quater* V du code général des impôts et résultat des dispositions du I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la majoration du taux du 1° du B du 1 de l'article 200 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés vise à créer un véritable choc de la demande de logements neufs en mettant en œuvre, pendant une durée limitée de deux ans, un Prêt à Taux Zéro « pour tous », sans condition de ressources ou de localisation.

La crise du logement à l'œuvre depuis 7 ans continue de s'amplifier avec un nombre de réservations qui devrait tomber à 200 000 en 2024 d'après Nexity. Cette chute de la production, qui touche tout autant le parc social, couplée à des dynamiques comme l'offre accrue de locations de courte durée, affecte tous les parcours résidentiels du demandeur de logement social, au candidat au bail locatif privé au candidat à l'accession à la propriété lui-même bloqué par des taux d'intérêt prohibitifs.

Face à cette situation et au risque d'effondrement en cascade de certains promoteurs et acteurs du BTP, en particulier dans les zones peu denses, il est urgent de porter des mesures fortes pour la relance de la production de logements comme pour libérer les parcours résidentiels.

Le PTZ est l'outil de solvabilisation des ménages le plus efficace et il est bien moins coûteux que le dispositif Pinel. Pour les ménages de la 4e tranche de revenus créée pour 2024, le montant moyen de l'aide de l'État s'élève ainsi à 5 000 € alors que le coût générationnel du Pinel est de 38 000 € par logement.

L'extension du PTZ permettrait en outre de solvabiliser de nombreux ménages de la classe moyenne à classe moyenne supérieure qui se heurtent aujourd'hui à la barrière du taux d'endettement malgré de très bons dossiers.

En étendant à l'ensemble des ménages, partout sur le territoire, le bénéfice du PTZ pour la première accession à la propriété dans le neuf, ce dispositif permet tout à la fois de relancer la production de logements, y compris dans le logement individuel aujourd'hui en grande difficulté et de libérer les parcours résidentiels pour atténuer en cascade la pression sur le parc locatif.

En étant limité dans le temps aux années 2025 et 2026, ce dispositif a vocation à générer un appel d'air important, à la hauteur du besoin de relance du secteur, mais devra conserver sa vocation transitoire en attendant que soit définis de nouveaux outils pérennes de soutien à la production de logements.

Enfin en comparaison d'autres propositions qui visent à mobiliser le patrimoine financier des ménages les plus aisés, ce dispositif n'a pas pour effet de favoriser le contournement des droits de succession et la concentration de patrimoine dans un contexte où 50 % des logements sont déjà la propriété de personnes physiques qui ne représentent que 3,5 % des ménages. C'est en particulier le cas de la proposition qui consiste à favoriser à un niveau élevé les donations entre vifs pour l'acquisition d'un bien immobilier.

Si le bénéficiaire de ce PTZ « pour tous » transitoire sera sans conditions de ressources, le niveau de la quotité demeurera naturellement fonction des ressources du bénéficiaire, selon des modalités fixées par décret mais en garantissant un taux minimal de 20 %, condition du succès du dispositif. En outre, le taux plafond sera relevé de 50 % à 60 % afin de favoriser la solvabilité des ménages ciblés historiquement par le PTZ mais qui sont durement pénalisés par les taux de marché actuels.

Enfin les II et III du dispositif apportent les coordinations nécessaires s'agissant du crédit d'impôt qui finance d'ores et déjà le PTZ et du gage couvrant pour l'État la perte de recettes résultant de l'extension de l'assiette du crédit d'impôt.