

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II-71

présenté par
M. Bazin

ARTICLE 42**ÉTAT B****Mission « Cohésion des territoires »**

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité
--

Modifier ainsi les autorisations d'engagement et les crédits de paiement :

(en euros)

Programmes	+	-
Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables	0	0
Aide à l'accès au logement	9	0
Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat	0	9
Impulsion et coordination de la politique d'aménagement du territoire	0	0
Politique de la ville	0	0
Interventions territoriales de l'État	0	0
TOTAUX	9	9
SOLDE	0	

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi de finances pour 2018 a exclu du bénéfice de la réduction d'impôt dite « Pinel », à compter du 1er janvier 2018, les logements vendus à des investisseurs particuliers dans la zone B2.

Cette décision a été motivée, d'une part, par le souhait de réduire le coût de la réduction d'impôt, et, d'autre part, par le risque pour les investisseurs de ne pas trouver de locataires là où la tension du marché locatif est supposée être la moins forte.

Cette décision a pour effet de stopper la construction de logements neufs dans les près de 1000 communes éligibles, non seulement de logements locatifs privés, mais également, compte tenu de la mixité croissante des projets immobiliers et de l'étroite imbrication des différents segments de marché, des logements locatifs sociaux et des logements en accession à la propriété. Le nombre de logements neufs cédés en zone B2 à des investisseurs s'élevait jusqu'à présent à 5000 par an environ, pour un total « toutes zones » de l'ordre de 60 000 : à l'échelle nationale, l'impact est donc relatif, mais pour les villes concernées, il est majeur.

Cette restriction du champ géographique du dispositif Pinel méconnaît l'extrême hétérogénéité de la zone B2, dans laquelle on trouve effectivement des communes où l'activité de construction est réduite, et le risque de vacance locative indiscutable, mais aussi, en petit nombre, des agglomérations dont le dynamisme économique et démographique justifierait qu'on y soutienne encore l'investissement locatif.

C'est précisément pour traiter le cas de ces quelques communes qu'il pourrait être envisagé de rouvrir la zone B2 au bénéfice de la réduction d'impôt Pinel, dans des conditions expérimentales qui soient de nature à traiter les deux risques identifiés : le risque budgétaire pour l'État et le risque locatif pour l'investisseur.

Pour y parvenir, il conviendrait d'instaurer un régime de contingentement et d'agrément des logements susceptibles d'être vendus dans les communes concernées à des investisseurs en Pinel. Les préfets des départements concernés définirait chaque année un quantum de logements, correspondant à l'estimation des besoins telle qu'elle résulte des PLH, que les opérateurs privés pourraient demander. Ce type d'agrément existe déjà pour d'autres dispositifs, comme le PLS ou le PSLA.

Cette corrélation au besoin, doublée d'une limitation dans le temps et dans l'espace, permettrait de tester un nouveau mode de régulation d'une dépense fiscale, bien adapté aux spécificités des communes dont les marchés locatifs sont certes moins tendus que les grandes métropoles régionales, mais dont le dynamisme nécessite un accompagnement de la mobilité résidentielle des ménages, et un soutien à la production de logements locatifs neufs.

Tel est l'objet du présent amendement d'appel.

A défaut d'incitation fiscale dans ces communes, les investisseurs locatifs se rabattront sur celles qui restent éligibles à la réduction Pinel, en zones A, A bis et B1 – au prix d'une baisse drastique de la construction de logements neufs en zone B2, dont témoigne déjà la baisse très marquée des délivrances de permis de construire qu'on y constate.

Il vous est donc proposé de majorer les crédits de paiement et les autorisations d'engagement de l'action 1 du programme 109 « Aide à l'accès au logement » de 9 euros et de gager cette mesure par la diminution de la concurrence des crédits de l'action 4 « Règlementation, politique technique et qualité de la construction » du programme 135 « Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat ».