

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements identiques, n^{os} 11, 13 rectifié et 30.

La parole est à M. Michel Bouvard, pour soutenir l'amendement n° 11.

M. Michel Bouvard. L'objet de cet amendement est d'aligner le dispositif LMNP – location en meublé non professionnelle – Carrez sur le dispositif Scellier, en prévoyant une réduction de 25 % jusqu'à la fin de l'année 2010, puis de 20 % jusqu'à la fin 2012, plafonnée à 300 000 euros et répartie sur neuf ans. En contrepartie, l'amortissement disparaît, sauf pour la fraction du prix de revient du bien excédant les 300 000 euros.

Pour comprendre cette proposition, il faut revenir sur l'adoption du dispositif proposé par notre collègue Scellier, qui a contribué à apporter un bol d'air au secteur de l'immobilier locatif neuf – ce dont il faut se féliciter, compte tenu du marasme qu'il traverse actuellement. Cependant, ce dispositif a littéralement asséché les investissements dans les autres secteurs de l'immobilier devenus insuffisamment attractifs, du fait d'un trop grand décalage : je pense notamment aux résidences avec services louées en meublés non professionnels, dont nous avons d'ailleurs modifié le régime en loi de finances initiale. Les ventes se sont brutalement arrêtées dans ce secteur, ajoutant à la crise qu'il traverse, alors que les besoins en résidences étudiantes ou en EHPAD sont loin d'être satisfaits.

L'objectif de l'amendement est donc d'aligner les deux régimes pour permettre une poursuite des investissements utiles que sont les résidences. Comme pour le dispositif Scellier, celui-ci sera limité dans le temps : plus fort en 2009 et en 2010, au moment où la crise devrait frapper le plus fortement le secteur ; un peu réduit ensuite, en 2011 et en 2012, où nous espérons un retour à la normale.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gilles Carrez, rapporteur général. La commission est tout à fait favorable à cet amendement, identique à celui qu'a déposé Yves Censi, en liaison avec François Scellier.

Il s'agit d'harmoniser le dispositif relatif aux résidences de services – que nous avons revu en octobre 2008 lors de l'examen de la loi de finances pour 2009 – avec les décisions que nous avons prises en décembre 2008 pour l'investissement locatif, sur la base de l'amendement de François Scellier. Le dispositif consiste à avoir la même réduction d'impôt, soit 25 %, à abaisser le plafond, fixé à 500 000 euros pour un logement situé dans une résidence avec services, à 300 000 euros – même plafond que pour le dispositif Scellier – mais en permettant l'acquisition de plusieurs logements. Le dispositif Scellier est limité à seul logement pour éviter les effets de taille ; dans les résidences pour étudiants, pour personnes âgées ou de tourisme, le problème ne se pose pas dans les mêmes termes.

Enfin, nous restons dans le régime des BIC – les bénéficiaires industriels et commerciaux. Nous ne sommes pas dans le régime des revenus fonciers. En contrepartie de cette réduction de 25 %, l'amortissement est supprimé. Le dispositif est équilibré, et nous y avons beaucoup travaillé avec Yves Censi et François Scellier. Nous avons fait du bon travail. Comme l'a dit Michel Bouvard, il fallait adopter rapidement ce dispositif. Faute de quoi, la construction de résidences avec services se trouvait bloquée, alors que celles-ci sont véritablement d'intérêt général puisqu'elles visent les étudiants, les personnes âgées et le secteur du tourisme.

Mme la présidente. La parole est à M. Yves Censi, pour soutenir l'amendement n° 13 rectifié.

M. Yves Censi. Nous avons en effet réformé le dispositif dans le cadre de l'article 90 de la loi de finances pour 2009, ce qui nous a permis d'avoir de longs débats sur la question de la location meublée non professionnelle. Le deuxième volet, soit le dispositif Scellier, mis en place par l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008, a également été évoqué, ainsi que la défiscalisation de 25 % plafonnée à 300 000 euros et surtout la question de la location à titre de résidence principale.

Les risques générés par la première mesure avaient été évoqués à l'époque, mais nous avons trouvé, avec Mme Lagarde, une solution concernant les gîtes et les investissements en matière de tourisme rural. En l'occurrence, il ne s'agissait pas d'un levier fiscal : nous souhaitons ne pas désorganiser les investissements personnels de ceux qui s'étaient lancés dans ce type d'activité.

En revanche, sur un plan macro-économique, nous allons retrouver l'importance, en matière d'investissement immobilier, du levier fiscal, qui est le levier essentiel des investisseurs. Dans ce cadre, les résidences de tourisme, de retraite, les EHPAD, les résidences pour étudiants se sont retrouvés dans le cadre d'une concurrence impossible à tenir. C'était d'abord un investissement

financier qui s'est peut-être effondré à 95 % ou quasiment à 100 % aujourd'hui, qui plus est réalisé, pour les trois quarts, par des particuliers.

Aujourd'hui, on assiste à un très fort report des investissements, mais avec un effet pervers sur la perte totale de rendement, puisqu'il n'y a plus de rendement fiscal, en comparaison avec les autres types d'investissements. Cela s'est reporté sur les prix des locations, devenus prohibitifs, ce qui a rendu encore plus obsolète et inintéressant ce type d'investissement.

Dès lors, la seule solution consiste à aligner le régime des investissements dans ce type de résidences immobilières sur le dispositif Carrez.

Mme la présidente. La parole est à M. Charles de Courson, pour défendre l'amendement n° 30.

M. Charles de Courson. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Éric Woerth, ministre du budget. Même avis que le rapporteur. Il s'agit d'une proposition équilibrée et nécessaire. Les dispositions Scellier asséchaient le marché ; il convient donc de les appliquer également à ce type d'investissements.

(Les amendements identiques n^{os} 11, 13 rectifié et 30 sont adoptés.)