

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

11 octobre 2013

## PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2014 - (N° 1395)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° I-625

présenté par

M. Ollier, M. Carrez, M. Mariton, M. Wauquiez, M. Myard, Mme Genevard et M. Robert

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 6, insérer l'article suivant:**

I. – Aux premier et second alinéas du 1 de l'article 200-0 A du code général des impôts, après la référence : « 199 *unvicies* » est insérée la référence : « et au XII de l'article 199 *novovicies* ».

II. – Le I s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'article 199 *novovicies* (dit dispositif Duflot) a été introduit dans le code général des impôts par la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013, sans que ses effets dans les collectivités d'outre-mer n'aient été anticipés

Les dispositifs Girardin intermédiaire et Scellier outre-mer ont été de ce fait supprimés au 31 décembre 2012

Si aucun dispositif ne vient remplacer le Girardin intermédiaire, le nouveau dispositif Duflot avait quant à lui vocation à remplacer l'ancien dispositif Scellier, en affinant certaines conditions de mise en œuvre afin de favoriser plus directement le logement dit « intermédiaire ».

Dès l'année 2013, pour ne prendre que l'exemple de la Nouvelle Calédonie, ce sont 800 à 900 logements par an qui ne sont pas construits. Ramenée aux 2.500 logements livrés chaque année dans cette collectivité, cette disparition représente une perte de volume d'activité de l'ordre de 30 %.

---

Compte tenu des ratios connus dans le secteur du BTP, cela correspond à 1.500 emplois supprimés dès 2013, suppression qui touchera prioritairement des catégories de population à la situation financière et sociale fragile.

S'agissant par exemple de la Réunion, 9 000 nouveaux logements par an sont nécessaires (chiffres INSEE / DEAL) de façon urgente (besoins 2 fois supérieurs en termes relatifs à ceux de la métropole) en raison d'un taux de natalité élevé : 16,9/1000 (contre 12,5/1000 en France métropolitaine), d'un nombre de « ménages » augmentant plus vite en proportion que la population en raison du phénomène de décohabitation, et du « mal logement » important : 26 000 ménages sont en attente d'un logement social.

Sur les 9000 logements requis, environ 4 000 logements « libres » ou intermédiaires neufs par an sont particulièrement nécessaires du fait de la nécessité d'une plus forte mixité sociale dans les nouveaux quartiers, de la taille des ménages supérieure à celle de la métropole (2,47 personnes en moyenne selon l'INSEE), et de la situation de surpeuplement des logements de 25 % des ménages réunionnais (contre 10 % en métropole).

L'offre de logements intermédiaires neufs est passée de près de 5 000 logements en 2008 à 780 en 2012.

La parution tardive du décret d'application du Duflot Outre-mer, en date du 5 juin 2013, a contribué à faire de l'année 2013, une période difficile en matière de construction de logement intermédiaire.

Cet amendement vise à replacer le dispositif Duflot de soutien fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire sous le plafonnement de 18 000 €.

L'ensemble des départements et collectivités d'Outre-Mer doit en effet faire face à une demande en logement particulièrement forte. Or, le dispositif tel qu'il est prévu n'est pas adapté aux besoins immobiliers dans les DOM et on ne peut se satisfaire d'attendre une évaluation de l'impact de la réduction d'impôt « Duflot » à l'occasion de la présentation du PLFI 2015, pour se rendre compte que cela ne fonctionne pas.

L'existence d'un taux de défiscalisation plus important dans les DOM (29 %) qu'en métropole (18 %) est indispensable pour attirer vers les premiers l'épargne disponible dans celle-ci. C'est une mesure d'accompagnement favorable à aménagement de ces territoires.

Mais elle a pour effet mécanique, si le plafond est identique (10 000 €), d'attirer l'investissement dans les DOM vers les T1-T2 ce qui ne répond pas au marché local.

Nous proposons donc de replacer le dispositif Duflot de soutien fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire sous le plafonnement de 18 000 €.