

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 octobre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-979

présenté par

M. Mathiasin, M. Loiseau, M. Hammouche et Mme Benin

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

I. – À l'avant-dernière phrase du VI *bis* de l'article 199 *undecies* C du code général des impôts, le montant : « 50 000 € » est remplacé par le montant : « 150 000 € ».

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet d'augmenter le plafond de la base éligible, dans le cadre de travaux sur le parc existant, de 50 000 € à 150 000 € par logement, afin de permettre aux organismes de logements sociaux la réhabilitation et la rénovation de leur parc de logements sociaux dans les collectivités d'outre-mer et en Nouvelle-Calédonie.

Les organismes de logements sociaux (OLS) ultramarins bénéficient du dispositif d'aide fiscale à l'investissement outre-mer pour la construction de logements neufs ainsi que pour la réhabilitation ou la rénovation de logements achevés depuis plus de vingt ans.

En matière de rénovation ou de réhabilitation l'aide s'applique aussi bien :

- à l'acquisition de logements anciens auprès de tiers, dans le but de les réhabiliter ou de les rénover,
- qu'à la réalisation de travaux sur des logements anciens déjà présents dans leur parc immobilier.

Cependant si en cas d'acquisition de logements anciens auprès de tiers, l'aide s'applique au coût d'acquisition des logements anciens, majoré du coût des travaux sans qu'il y ait de plafond d'éligibilité particulier – ce qui permet d'envisager, selon l'état de vétusté des logements, aussi bien des opérations de rénovation légère que de réhabilitation lourde – il n'en va pas de même lorsque les logements font déjà partie du parc immobilier des organismes de logements sociaux, le texte fiscal prévoyant dans ce dernier cas un plafonnement strict de la base éligible des travaux éligibles à l'aide fiscale, fixé à 50 000 euros seulement par logement.

Or, un budget de l'ordre de 50 000 euros ne permet qu'une rénovation légère d'un logement, ce budget grimpe aisément à 100 000 euros lorsque l'état de vétusté du logement impose une rénovation plus lourde avec par exemple réfection de l'électricité et de la plomberie, et jusqu'à 150 000 euros voire plus lorsque l'âge et la structure de l'immeuble ou des murs porteurs imposent une opération de réhabilitation lourde.

Les organismes de logements sociaux sont davantage incités à construire des logements neufs ou à acquérir des logements anciens auprès de tiers pour les réhabiliter qu'à rénover leur propre parc de logements anciens, cette dernière catégorie d'opérations étant celles qui leur coûte le plus cher en raison du plafond d'éligibilité des travaux fixé à 50 000 euros.

Enfin, ce plafond est en contradiction avec l'exigence, prévue au même article, de permettre « aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs ». En effet, acquérir de telles performances nécessite, selon l'âge et le degré de vétusté, voire d'insalubrité, de réaliser des travaux de rénovation ou de réhabilitation importants, soit un coût dépassant en moyenne les 162 000 € par logement.

Dès lors, le plafond de 50 000 € met en échec la rénovation et la réhabilitation du parc de logements anciens des organismes de logements sociaux ultramarins alors même qu'il s'agit d'une priorité fixée depuis 2003 dans le cadre du programme national de rénovation urbaine soutenu par l'ANRU, priorité réaffirmée à l'occasion de la loi de finances pour 2021 au titre de la mission Cohésion des territoires, le secteur du logement social et intermédiaire ayant été considéré comme devant être un moteur du plan de relance.

Cet amendement a été proposé par la FEDOM, la fédération des entreprises d'Outre-mer.