

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 novembre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-2561

présenté par

M. Nilor, M. Brotherson, M. Bruneel, Mme Buffet, M. Chassaigne, M. Dharréville, M. Dufrière,
Mme Faucillon, M. Jumel, Mme Kéclard-Mondésir, Mme Lebon, M. Lecoq, M. Peu,
M. Fabien Roussel et M. Wulfranc

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE 29, 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. – Le I entre en vigueur au 1^{er} janvier 2023.

III. – 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

Les organismes de logements sociaux 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 par les organismes de logements sociaux de logements anciens auprès de tiers, dans le but de les réhabiliter ou de les rénover,
- qu'à la réalisation de travaux sur de 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 grimant 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 remontées des Organismes de Logements Sociaux (OLS) du Pacifique font apparaître qu'avec un plafond de 50.000 euros, la rétrocession d'avantage fiscal qu'ils sont susceptibles d'obtenir pour rénover leur parc immobilier ne couvre qu'environ 15 % du budget des opérations, ce qui les contraint à financer environ 45 % des opérations sur fonds propres. A titre de comparaison, cette part de fonds propres est limitée à environ 25 % à 30 % pour les opérations de construction neuves ou d'acquisition d'immeubles anciens à rénover ou à réhabiliter, le texte ne prévoyant dans ce dernier cas aucun plafond d'éligibilité pour les travaux de rénovation ou de réhabilitation.

Du fait de cette différence artificielle de traitement, les organismes de logements sociaux sont plus 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 des logements considérés, de réaliser des travaux de rénovation ou de réhabilitation importants, soit un coût dépassant en moyenne les 162.000 € / logement[1].

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 du programme Cohésion des territoires – Logement et ville, le secteur du logement social et intermédiaire ayant été considéré comme devant être un moteur du plan de relance. Ce faisant, 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 véritablement 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.

Il faut rappeler à cet égard, s'il était besoin, que 25 % des logements situés dans la zone urbaine de Tahiti et Moorea relèvent de l'habitat « indigne » alors que du fait d'un parc social faible l'Office Public de l'Habitat (OPH) local n'est que très peu en mesure de répondre favorablement aux demandes des particuliers.

[1] Il faut noter qu'il s'agit d'un montant moyen calculé par la Fédération Calédonienne du BTP (FCBTP) et le Fonds Social de l'Habitat (FSH) sur l'ensemble des travaux de rénovation lourdes qu'ils ont effectué en 2021 pour des biens de type F4. Ce sont ces types de travaux qui constituent la quasi-totalité des demandes de défiscalisation de l'espèce dont le montant est actuellement plafonné.