

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

10 octobre 2014

PLF POUR 2015 - (N° 2234)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° I-466

présenté par

M. Lurel, M. Fruteau, M. Lebreton, M. Letchimy, Mme Berthelot, M. Vlody, Mme Louis-Carabin,  
M. Jalton et Mme Bareigts

-----

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

I. – Le 3. du I de l'article 244 *quater* X du code général des impôts est ainsi rédigé :

« 3. Ouvrent également droit au bénéfice du crédit d'impôt les travaux de rénovation ou de réhabilitation de logements achevés depuis plus de vingt ans, permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou d'acquérir les performances techniques requises par leur localisation en zone sismique. Un décret précise, en tant que de besoin, la nature des travaux ouvrant droit au bénéfice du crédit d'impôt. ».

II. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

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**

L'Article 21 de la loi de Finances pour 2014 crée un crédit d'impôt, codifié à l'article 244 quater X du CGI, pour l'acquisition ou la construction de logements neufs à usage locatif dans les départements d'Outre-mer.

Cet amendement propose donc d'étendre le bénéfice de ce crédit d'impôt à l'investissement de l'article 244quater X du CGI aux opérations de réhabilitation ou de rénovation des logements sociaux de plus de vingt ans.

---

La construction de logements sociaux s'est accélérée outre-mer à partir de la seconde moitié des années 70 avec une période de construction massive dans les années 80 et 90. Le parc locatif social en outre-mer est donc aujourd'hui très éloigné des normes de confort standard, et il est confronté à de très lourds besoins de réhabilitation. Les dépenses supportées par les organismes de logement social pour satisfaire aux seuls impératifs de maintien de leur parc aux normes légales représentent une part importante de leurs besoins de financement. Ces dépenses sont par ailleurs fortement consommatrices de fonds propres.

Quatre priorités peuvent être identifiées :

1. La remise aux normes techniques (électricité, eau, équipements sanitaires,...). Le parc de logements sociaux très anciens se trouve aujourd'hui fortement déqualifié au regard des constructions neuves récentes de logement social qui présentent des niveaux de normes élevés. Afin de ne pas créer deux catégories de locataires, il est nécessaire de réhabiliter ce parc ancien (de plus de 20 ans) aux normes actuelles (électricité, plomberie, étanchéité). Ces travaux peuvent être effectués en site occupé, avec un coût d'environ 50 000 euros par logement.

Il convient de souligner que l'impact des climats tropicaux humides dégrade par ailleurs plus rapidement les logements, par rapport à la métropole.

2. Le désamiantage des logements sociaux dont les surcoûts Outre-mer sont particulièrement lourds par rapport à la situation en métropole. Le désamiantage des logements sociaux dans les DOM présente un fort surcoût du fait de l'insularité, d'une absence de filière locale de désamiantage et du traitement des déchets d'amiante qui se fait obligatoirement en dehors des DOM. Par ailleurs, le désamiantage nécessitera un plan de relogement.

3. Le confortement sismique dans les zones sujettes à ce risque. Il existe un besoin urgent de mise aux normes antisismiques aux Antilles, qui touchera les fondations et nécessitera également un plan de relogement des locataires concernés. Or, les crédits (BOP 123 et Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs) mobilisés dans le cadre du plan séisme Antilles sont orientés prioritairement vers les bâtiments publics (écoles, centres de secours, hôpitaux) et ne permettent pas de couvrir tous les besoins liés au confortement parasismique du parc social.

4. L'amélioration des performances de confort climatique et énergétique du logement : chauffe-eau solaire, isolation, brises soleil, brasseur d'air...