



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

impôt sur le revenu

Question écrite n° 26913

Texte de la question

M. Philippe Gomes attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le projet de décret fixant les plafonds de loyers et de ressources des locataires pour l'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif outre-mer. Fin janvier 2013, le Gouvernement a lancé la consultation officielle des départements et des collectivités d'outre-mer sur un premier projet de décret. Puis, au début du mois de mai 2013, il a ouvert une nouvelle consultation auprès certains professionnels, sur la base d'un projet en tous points identique au précédent, mais applicable aux seuls départements d'outre-mer : toutes les mentions des territoires français du Pacifique, de Saint-Pierre et Miquelon, de Saint-Martin et Saint-Barthélemy y ont été supprimées. Il souhaiterait donc savoir quelles dispositions le Gouvernement entend prendre, en particulier en ce qui concerne la Nouvelle-Calédonie, en matière de plafonds de loyers et de ressources des locataires pour l'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif outre-mer.

Texte de la réponse

Pour l'application à l'outre-mer du nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif intermédiaire, créé par la loi de finances pour 2013, un premier projet de décret fixant les plafonds de loyer et ressources des locataires et le niveau de performance énergétique à atteindre a été soumis fin janvier 2013 à la consultation des départements d'outre-mer (DOM) et des collectivités d'outre-mer (COM). A cette occasion, plusieurs collectivités d'outre-mer ont exprimé leur avis, dont la Nouvelle-Calédonie qui a estimé que les plafonds de loyer et de ressources étaient trop bas et que le niveau de performance énergétique n'était pas assez exigeant. Afin de prendre en compte ces remarques sans retarder l'application du nouveau dispositif à l'outre-mer, le projet de décret initial a été dissocié en deux décrets distincts. Le premier, relatif aux DOM, a été publié au Journal officiel du 7 juin 2013. Le second, relatif aux COM, en cours de signature, intègre les ajustements suivants : 1- Sur le plafond de ressources des locataires : les plafonds initialement prévus pour le dispositif dit « Scellier intermédiaire » avaient été reconduits dans le premier projet de décret. Les observations émises lors de la consultation ont conduit à revoir l'économie générale du projet pour l'ensemble des collectivités d'outre-mer afin de permettre un ajustement le plus proche possible de la réalité sociale et économique de chaque territoire. Le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie souhaitait une majoration de 15 % du plafond de ressources des locataires par rapport à celui des DOM. L'examen de la distribution des revenus justifie un relèvement des plafonds de ressources appliqués à la Nouvelle-Calédonie par rapport à ceux des DOM sans toutefois être calés sur ceux de métropole, compte tenu des fortes inégalités de revenus. Ces plafonds qui étaient, dans le premier projet de décret, inférieurs à ceux appliqués dans les DOM ont été rehaussés en majorant de 11 % les plafonds de ressources des DOM. 2- Sur le plafond de loyer : le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie souhaitait que ce plafond soit fixé à 13,02 €/m². En considération des arguments exposés, le loyer plafond a été relevé à 12,27 €/m² (au lieu de 10,10 €/m² dans le premier projet de décret), ce qui correspond à la zone A en métropole. Ce niveau de loyer devrait permettre d'améliorer la rentabilité des opérations, et donc favoriser la construction de ces logements, tout en correspondant aux revenus des locataires de classe moyenne. 3- Sur la condition de performance énergétique : le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie propose qu'il soit tenu compte de la

nouvelle réglementation énergétique qui sera prochainement définie à l'instar de l'approche retenue pour la Guadeloupe. Or, si les DOM disposent d'une réglementation sur la performance énergétique, ce n'est pas le cas des COM, et celle prévue en Nouvelle-Calédonie n'est pas encore en vigueur. Pour ces raisons, le projet de décret propose que la performance énergétique dans les COM corresponde à une exigence thermique et à une exigence énergétique choisies dans une liste d'équipements ou de matériaux d'isolation (codifiée au CGI). Les dispositions réglementaires pourront éventuellement être modifiées lorsque la réglementation énergétique spécifique à la Nouvelle-Calédonie sera entrée en vigueur.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Gomes](#)

Circonscription : Nouvelle-Calédonie (2^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26913

Rubrique : Outre-mer

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [21 mai 2013](#), page 5231

Réponse publiée au JO le : [10 septembre 2013](#), page 9478