

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 novembre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° II-814

présenté par

M. Lorion, Mme Bassire, M. Perrut, M. Bazin, M. Kamardine, M. Abad, M. Brun, M. Fasquelle et
Mme Ramassamy

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 39, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 199 *undecies* C du code général des impôts est ainsi modifié :

1° À la première phrase du VII, les mots : « Lorsque le montant par programme des investissements est supérieur à deux millions d'euros, » sont supprimés ;

2° Au premier alinéa du IX, l'année : « 2017 » est remplacée par l'année : « 2027 » et l'année : « 2025 » est remplacée par l'année : « 2017 ».

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 prolonge le dispositif de réduction d'impôt en faveur de la construction de logements sociaux dans les départements d'outre-mer (DOM) jusqu'en 2025 pour le caler sur la même date d'échéance qui prévaut actuellement dans les collectivités d'outre-mer (COM) en mettant au premier euro le seuil d'agrément afin de pouvoir totalement contrôler le dispositif et en limiter les éventuelles dérives.

Ce mécanisme est absolument crucial pour améliorer la situation déplorable du logement dans les outre-mer. Pour rappel, on estime les besoins en logements sociaux dans les départements d'outre-mer à 21 500 par an, dont près de 11 500 logements sociaux et en accession. La loi Égalité réelle dispose que : « La République s'assigne pour objectif la construction de 150 000 logements dans les outre-mer au cours des dix années suivant la promulgation de la présente loi ». On peut faire de

cette disposition une déclaration de principe, mais on peut également en faire une réalité. C'est cette dernière voie que suit cet amendement.

De plus le IX de l'article 199 *undecies* C précise que le dispositif se termine le 31 décembre 2017, à condition que soit mis en place un mécanisme pérenne de préfinancement à taux zéro des investissements mentionnés au présent article en complément du maintien des dispositifs de crédit d'impôt prévus à l'article 244 *quater* X ou, à défaut, par la création d'un dispositif pérenne permettant aux entreprises ultramarines d'échelonner sur huit ans le paiement de leurs investissements mentionnés au présent article sans recourir à un emprunt bancaire et à un prix de revient diminué d'un taux d'abattement équivalent au taux prévu au III du même article 244 *quater* X. A ce jour aucune solution répondant à ces conditions n'a été proposées par les financeurs des bailleurs sociaux. Il convient donc de repousser la date d'extinction du dispositif.

Bien que les bailleurs sociaux commencent à s'approprier le crédit d'impôt pour le financement de leurs opérations, il est vertueux pour eux de panacher les dispositifs d'aide fiscale à l'investissement et de continuer à faire appel au crédit d'impôt afin de diminuer leur endettement et bénéficier de la procédure d'agrément pour la sécurisation de certaines opérations sensibles. Et ce d'autant que bailleurs sociaux des départements d'outre-mer ont eu l'occasion de rappeler récemment dans un courrier en date du 25 juillet 2017 à la Ministre des Outre-mer et au Ministre de la cohésion des territoires les difficultés rencontrées dans le traitement comptable du crédit d'impôt codifié à l'article 244 *quater* X du code général des impôts, non compatible avec les spécificités du modèle économique du financement du logement social pratiqué par les Organismes de logements sociaux, différent de celui d'une société commerciale classique.

Il faut en outre souligner que ce dispositif de réduction d'impôt offre (aux 7 et 8. du 199 *undecies* C), à la différence du crédit d'impôt codifié à l'article 244 *quater* X, la possibilité d'accès à la propriété privée par la possibilité de rachat des logements par les locataires dont les revenus sont plafonnés (31 441 € pour un ménage sans enfant). La rétrocession fiscale de 70 % imposée au 8/ de l'article, permet de devenir propriétaire de son logement sans apport personnel et pour le prix d'un loyer PLS.

Dans ce cadre d'accession à la propriété, la mise en œuvre de cet article ne nécessite pas de LBU. Le développement des opérations d'accession serait ainsi assuré par les promoteurs privés (très peu d'OLS ont développé ces opérations jusqu'à ce jour, car ils préfèrent se concentrer sur la conservation de logements en patrimoine).

L'aide fiscale est maîtrisée grâce au plafond de coût de revient au m² (2449 € HT/m² pour 2017), donc pas de risque d'inflation du foncier.

L'article 244 *quater* X restera privilégié par les OLS pour le financement des logements sociaux destinés à être conservés en patrimoine, car la rétrocession fiscale nette leur est plus favorable.