

ASSEMBLÉE NATIONALE

28 octobre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-CF1347

présenté par

M. Gomès, M. Dunoyer, Mme Sanquer, M. Lagarde, M. Benoit, M. Guy Bricout, M. Morel-À-L'Huissier, M. Naegelen et M. Zumkeller

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE 29, insérer l'article suivant:**

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

II. – Les dispositions du I. entrent 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

L'article 199 *undecies* C du code général des impôts crée un dispositif d'aide fiscale au profit des organismes de logements sociaux situés outre-mer pour l'investissement dans la construction ou l'acquisition de logements sociaux, ainsi que pour le financement de travaux de réhabilitation de logements achevés depuis plus de vingt ans.

En cas d'acquisition de logements anciens auprès de tiers, cette aide s'applique au coût d'acquisition des logements anciens, majorés du coût des travaux sans qu'il y ait de plafonds d'éligibilité particulier. Cela permet d'envisager, selon l'état de vétusté des logements, aussi bien des opérations de rénovation légère que de réhabilitation lourde.

Lorsque les logements font déjà partie du parc immobilier des organismes de logements sociaux, la législation impose un plafonnement strict de la base éligible des travaux éligibles à l'aide fiscale, fixé à 50 000€ seulement par logement. Or, un budget de l'ordre de 50 000€ se révèle insuffisant lorsque l'état de vétusté du logement impose une rénovation plus lourde (réfection de l'électricité ou de la plomberie par exemple pouvant nécessiter un budget de 100 000€ et jusqu'à 150 000 € voire plus lorsque l'âge et la structure de l'immeuble ou des murs porteurs imposent une opération de réhabilitation lourde).

Selon les organismes de logements sociaux (OLS) du Pacifique, la rétrocession d'avantage fiscal qui peut être obtenue avec un plafond de 50 000 € pour rénover le parc immobilier ne couvre qu'environ 15% du budget des opérations, ce qui les contraint à financer environ 45% des 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 celle qui leur coûte le plus cher en raison du plafond d'éligibilité des travaux fixé à 50 000€.

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 € par logement (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, qui constituent la quasi-totalité des demandes de défiscalisation de l'espèce dont le montant est actuellement plafonné).

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.

Cet amendement vise donc à 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.