

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 octobre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° I-1951

présenté par

M. Dunoyer et Mme Piron

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3 , insérer l'article suivant:**

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

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

« Le paragraphe VI bis de l'article 199 *undecies* C du CGI, issu de l'article 139 de la LFI 2019, permet d'accompagner certains organismes de logements sociaux (OLS) de Polynésie française, de Nouvelle-Calédonie et de Saint-Martin, confrontés sur quelques communes dûment listées, à un niveau élevé de vétusté de leur parc locatif social, achevé depuis plus de 20 ans.

La loi cite notamment comme objectifs l'acquisition de performances techniques voisines de celles des logements neufs ou la confortation contre le risque sismique ou cyclonique, les OLS n'étant pas en mesure de financer seuls ces travaux de réhabilitations ou de rénovations.

Toutefois, avec 3 ans de recul, il s'avère que le plafonnement de la base éligible à 50 000 € empêche cette disposition fiscale d'atteindre pleinement son but dans les territoires où le coût de la vie est structurellement le plus élevé de toute la République. A titre d'exemple, le coût réel des travaux engagés par les OLS en Nouvelle-Calédonie ces trois dernières années est en moyenne trois fois supérieur au plafond prévu par cet article.

De ce fait, la rétrocession d'avantage fiscal ne couvre qu'environ 15% du budget de ces opérations, ce qui contraint les OLS à apporter 45% de leur coût sur fonds propres. A titre de comparaison, pour les opérations de construction neuves ou d'acquisition d'immeubles anciens à rénover ou à réhabiliter, pour lesquels aucun plafonnement de la base éligible ne s'applique, les OLS n'ont besoin de mobiliser que 25% à 30% de fonds propres.

A défaut de pouvoir mobiliser suffisamment de fonds propres, les OLS engagent trop peu d'opérations. Ce plafond de 50 000 €, faute d'actualisation, freine directement la rénovation et la réhabilitation du parc de logements anciens.

Le présent amendement a donc pour objet de porter le plafond de la base éligible de 50 000 € à 100 000 € par logement, ce qui permettra de ramener à 30% le taux de fonds propres à mobiliser par les OLS, et accélèrera par conséquent les programmes de rénovation de logements sociaux. »