

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-2689

présenté par
M. William

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 7, insérer l'article suivant:**

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

1° Le 1 est ainsi modifié :

a) À la fin, les mots : « la date de promulgation de la loi n° 2003-660 du 21 juillet 2003 de programme pour l'outre-mer et le 31 décembre 2017 pour les investissements mentionnés aux a à d, f et g du 2 et entre la date de promulgation de la loi n° 2003-660 du 21 juillet 2003 précitée et le 31 décembre 2023 pour les investissements mentionnés au e du même 2 » sont remplacés par le signe : « : » ;

b) Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« a) La date de promulgation de la loi n° 2003-660 du 21 juillet 2003 de programme pour l'outre-mer et le 31 décembre 2017 pour les investissements mentionnés aux a, c, d, f et g du 2 ;

« b) La date de promulgation de la loi n° 2003-660 du 21 juillet 2003 précitée et le 31 décembre 2029 pour les investissements mentionnés au e du même 2 ;

« c) La date de promulgation de la loi n° 2003-660 du 21 juillet 2003 précitée et le 31 décembre 2017, puis entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2029 pour les investissements mentionnés au b. » ;

2° Le b du 2 est ainsi modifié :

a) Le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « neuf » ;

b) Il est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Pour l'application de cette disposition, le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret ; » ;

3° Le 6 *bis* est complété par un 3° ainsi rédigé :

« 3° Aux investissements mentionnés au b du 2 engagés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2029. Par dérogation au 6, le taux de la réduction d'impôt est, pour ces investissements, de 35 %. ».

II. – Les dispositions du I entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2025.

III. – 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

Cet amendement vise à soutenir le parcours locatif et l'accès au logement dans les Outre-mer, en y incitant à la construction de logements intermédiaire. Pour ce faire, il réouvre, sous condition de loyer et de ressources, le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies A du code général des impôts (CGI) aux investissements relatifs à l'acquisition ou à la construction d'un logement destiné à la location nue.

La suppression annoncée du PINEL Outre-mer à compter de 2025 ainsi que le recentrage à venir du Prêt à Taux Zéro (PTZ) sur le logement collectif en zone tendue menace l'équilibre économique des entreprises ultramarines du BTP. L'insularité, l'éloignement, les restrictions bancaires, ou encore les normes d'aménagement et de construction (par exemple le risque sismique et le risque cyclonique) engendrent effectivement des coûts d'entretien et de construction des logements bien plus élevés dans les Outre-mer que sur l'Hexagone. Ces surcoûts sont insuffisamment pris en compte dans les dispositifs de financement. De fait, le PINEL représente aujourd'hui près de 70 % des ventes en état futur d'achèvement à La Réunion.

La suppression sèche des dispositifs d'incitation à la construction de logements ainsi que l'absence de mesure de substitution ciblée et adaptée outre-mer auraient de lourdes conséquences. Elles pourraient entraîner une diminution de l'offre de logements et de rénovation, une pression accrue sur le logement social et très social, une hausse des prix, du mal-logement et du chômage. Sur l'ensemble des territoires ultramarins, les entreprises du BTP traversent effectivement une profonde crise structurelle (hausse des coûts des matériaux, baisse et manque de visibilité sur la commande publique, délais de paiement, etc.).

L'État doit pouvoir apporter un soutien actif, non seulement pour l'accès à un toit ou à la propriété, mais aussi afin d'inciter les contribuables à améliorer l'offre de logements et le développement de la mixité sociale dans l'habitat et dans les quartiers.

C'est la piste proposée par le présent amendement, qui incite les particuliers à investir dans la construction ou l'acquisition de logements locatifs intermédiaires en Outre-mer. Dans sa nouvelle rédaction, le bénéfice de réduction d'impôt est effectivement encadré par des plafonds de ressources et de loyers fixés par décret.

Enfin, et de sorte de conforter leur intérêt pour la qualité et la localisation du bien, les contribuables devront donner le logement en location nue et conserver le bien pendant au moins neuf ans à

compter de la date de l'achèvement ou de l'acquisition du logement – contre cinq ans seulement dans la précédente rédaction.

Cet amendement a été travaillé avec la Fédération des Entreprises des Outre-mer (FEDOM).