

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF2372

présenté par

M. Serva, M. Castellani, Mme Bassire, M. Lenormand, M. Mathiasin et Mme Youssouffa

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**I. – L'article 199 *undecies* A du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« 1. Il est institué une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui investissent en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte, à La Réunion, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises, entre :

« 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 au a, c, d, f et g du 2. du présent article ;

« 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 dudit 2. » ;

2° Le b du 2. est ainsi modifié :

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

b) Il est ajouté 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. – Le 1° du I entre en vigueur au 1^{er} janvier 2024, à l'exception du c du 1. de l'article 199 *undecies* A tel qu'il résulte de la rédaction prévue au présent I.

III. – Le c du 1. de l'article 199 *undecies* A tel qu'il résulte de la rédaction prévue au présent I, le 2° et le 3° 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 la construction de logements neufs, tant pour l'habitation principale que le parcours locatif, et donc l'accès au logement dans les Outre-Mer, en y incitant à la construction de logements intermédiaires dans un contexte de vie chère (notamment le coût des matériaux de construction) et face à une pression démographique notamment à La Réunion et à Mayotte.

Ce dispositif permettrait également de relancer l'activité atone des filières locales du BTP, en particulier les artisans du bâtiment (notamment les TPE-PME) en grande souffrance, ainsi que l'emploi dans les territoires ultramarins.

Pour ce faire, il réouvre 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 d'une part à l'habitation principale du propriétaire, et d'autre part - sous condition de loyer et de ressources - 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, à titre d'illustration, 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 (notamment en termes de décohabitation des jeunes) 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 intermédiaires en Outre-mer.

S'agissant du logement destiné à l'habitation principale du propriétaire (avec une obligation d'y résider pendant au moins 5 ans), il s'agit ni plus ni moins de ressusciter le dispositif « GIRARDIN Outre-Mer » dans sa version initiale qui avait permis à un grand nombre de familles ultramarines d'accéder à la propriété et qui tendait à faire, par exemple, de La Réunion une « île de propriétaires ».

Dans sa nouvelle rédaction, le bénéfice de réduction d'impôt pour le logement locatif est quant à lui 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.