ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Incitations fiscales pour le logement à La Réunion

Question orale n° 681

Texte de la question

Mme Nathalie Bassire attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer, chargée des outre-mer, sur la douloureuse problématique du logement en outre-mer et la nécessité urgente d'encourager l'accès à un toit ou à la propriété en outre-mer. L'insularité, l'éloignement, les restrictions bancaires ou encore les normes d'aménagement et de construction (en particulier les risques sismique et cyclonique) engendrent des coûts de construction bien plus élevés dans les outre-mer que dans l'Hexagone. À La Réunion et à Mayotte, s'y ajoute une pression démographique croissante. La suppression sèche des dispositifs d'incitation fiscale à la construction de logements ainsi que l'absence de mesure de substitution ciblée et adaptée aux outre-mer auraient de lourdes conséquences. Elle lui demande donc quelles mesures elle entend prendre pour encourager la construction de logements neufs en outre-mer et notamment à La Réunion à partir du 1er janvier 2025.

Texte de la réponse

CRISE DU LOGEMENT EN OUTRE-MER
Mme la présidente . La parole est à Mme Nathalie Bassire, pour exposer sa question, no 681, relative la crise du logement en outre-mer.

Mme Nathalie Bassire . La construction de logements doit être particulièrement soutenue dans les outre-mer par des mesures fiscales fortes, en faveur de l'habitation principale comme du parcours locatif. Alors que les coûts des matériaux flambent, en particulier à La Réunion mais aussi dans tous les territoires ultramarins, face à une pression démographique croissante – notamment sur mon île de La Réunion ainsi qu'à Mayotte –, il est vital de construire des logements intermédiaires. On ne peut se contenter de rénover des logements anciens. Il faut relancer l’activité atone des filières locales du BTP – bâtiment et travaux publics – ainsi que l'emploi. Les artisans, les très petites, petites et moyennes entreprises – TPE et PME – du bâtiment sont en grande souffrance. Le secteur traverse une crise profonde depuis 2020.

Qu'est-ce qui menace aujourd’hui l'équilibre économique des entreprises ultramarines du BTP ? Premièrement, la suppression annoncée, à compter du 31 décembre 2024, du dispositif Pinel outre-mer, qui représente près de 70 % des ventes en l’état futur d’achèvement (Vefa) à La Réunion. Deuxièmement, le recentrage du prêt à taux zéro (PTZ) sur le logement collectif en zone tendue. Faut-il rappeler que l'insularité, l'éloignement, les restrictions bancaires ou encore les normes d’aménagement et de construction – liées aux risques sismique et cyclonique – engendrent des coûts de construction bien plus élevés en outre-mer que dans l'Hexagone ?

Mme Dominique Faure, ministre déléguée chargée des collectivités territoriales et de la ruralité. C'est vrai.

Mme Nathalie Bassire . Les dispositifs de financement ne tiennent pas suffisamment compte de ces surcoûts

structurels. Supprimer sèchement les dispositifs fiscaux d'incitation à la construction sans prévoir de mesures de substitution ciblées et adaptées aux outre-mer aurait de lourdes conséquences : une diminution de l'offre de logements libres, à cause de la hausse des prix, donc une pression accrue sur le logement social et très social, et encore davantage de mal-logement résultant de la décohabitation des jeunes et du chômage.

Ressusciter le dispositif de défiscalisation Girardin outre-mer redonnerait en revanche à nos concitoyens ultramarins l'espoir de devenir propriétaires, ou au moins d'avoir un toit. Ne pensez-vous pas que l'État doit continuer à apporter un soutien actif aux outre-mer ? Qu'il se doit d'inciter les contribuables à investir dans le logement pour le bénéfice de tous ? Comment comptez-vous favoriser concrètement le logement neuf en outre-mer, notamment à La Réunion, à compter du 1er janvier 2025 ?

Mme la présidente . La parole est à Mme la ministre déléguée chargée des collectivités territoriales et de la ruralité.

Mme Dominique Faure, *ministre déléguée chargée des collectivités territoriales et de la ruralité .* Nous partageons votre constat : il est urgent d'accélérer la politique de soutien au logement dans les outre-mer. Je rappelle qu'en outre-mer, 80 % des ménages sont éligibles au logement social, contre 66 % dans l'Hexagone.

Le Gouvernement s'est montré très volontariste : 55 000 logements sociaux ont été construits ou réhabilités dans les cinq départements et régions d'outre-mer (Drom) depuis 2017 et 1 milliard d'euros ont été investis pour augmenter l'offre de logement social. Un plan Logement outre-mer 2019-2023, le Plom, a été adopté et décliné avec des objectifs chiffrés adaptés aux enjeux locaux de chaque Drom.

En outre, en juillet dernier, nous avons pris de nouvelles mesures au sein du comité interministériel des outre-mer (Ciom) pour accélérer la construction-réhabilitation du parc de logements avec, d'une part, l'aide à la rénovation de logement de l'Anah – l'Agence nationale de l'habitat – destinée aux propriétaires modestes, qui a été augmentée pour couvrir jusqu'à 50 % des coûts des constructions ; et, d'autre part, le crédit d'impôt de rénovation des logements sociaux – hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Un troisième Plom, pour la période 2024-2027, est en cours d'élaboration. Il contiendra de nouvelles mesures pour accélérer le rythme.

À La Réunion, les efforts collectifs portent leurs fruits. Une ligne budgétaire unique, surconsommée depuis de nombreuses années, a permis de réhabiliter et de construire de nombreux logements : la production atteint un niveau inédit depuis dix ans, avec près de 4 300 logements financés par l'État pour la seule année 2023. Nous connaissons les difficultés de la filière BTP et nous devons les prendre en compte. La commande publique – de logements, en particulier – doit contribuer à redynamiser le secteur.

Comme vous le voyez, nous sommes restés très actifs. Se posera néanmoins la question de l'avenir des dispositifs de défiscalisation de l'immobilier locatif, notamment celui du dispositif Pinel, prorogé en 2021 jusqu'à la fin de cette année – vous l'avez souligné. Nous sommes aujourd'hui totalement engagés aux côtés des Drom confrontés à la nécessité de construire. Afin d'explorer de nouvelles solutions de soutien à l'investissement immobilier, une mission sera lancée pour présenter des perspectives d'évolution à partir du 1er janvier 2025.

Données clés

Auteur : Mme Nathalie Bassire
Circonscription : Réunion (3e circonscription) - Libertés, Indépendants, Outre-mer et Territoires
Type de question : Question orale
Numéro de la question : 681
Rubrique : Outre-mer
Ministère interrogé : Outre-mer
Ministère attributaire : Outre-mer

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/questions/QANR5L16QOSD681

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 19 mars 2024
Réponse publiée le : 27 mars 2024, page 2347
La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 19 mars 2024