

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT**N ° I-1085**

présenté par

M. Tjibaou, Mme Bourouaha, M. Bénard, M. Castor, M. Chassaigne, Mme Faucillon,
Mme K/Bidi, Mme Lebon, M. Lecoq, M. Maillot, M. Maurel, M. Monnet, M. Nadeau, M. Peu,
Mme Reid Arbelot, M. Rimane, M. Sansu et M. Dufau

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

I. – À la fin de l'avant-dernière phrase du A du VI *bis* l'article 199 *undecies* C du code général des impôts, les mots : « 50 000 €par logement » sont remplacés par les mots : « 2 000 €par mètre carré de surface habitable, ce montant étant actualisé chaque année par décret ».

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 alcools prévue au chapitre III du titre I^{er} de livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les organismes de logements sociaux (OLS) de Nouvelle-Calédonie se voient appliquer actuellement un plafond d'éligibilité de leurs opérations de rénovation de logements anciens de 50.000 €par logement, sans tenir compte ni de la nature des travaux qui sont réalisés, ni de la surface des logements concernés.

A titre d'illustration du fonctionnement de ce plafond, la réhabilitation d'un logement social ancien de type F4 de 100 m2 de surface habitable se voit actuellement plafonnée à un montant éligible de 500 €de travaux par mètre carré (soit un coût fiscal pour l'Etat de 250 €par mètre carré), ce qui est notoirement insuffisant quand on connaît le coût de la moindre rénovation, et alors même que la loi fiscale impose aux organismes de logements sociaux de réaliser des travaux :

- permettant aux logements anciens d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou de les conforter contre le risque sismique ou cyclonique, ce qui suppose par essence des travaux lourds ;
- sur des logements qui doivent être âgés au minimum de vingt ans, et qui dans les faits sont souvent plus âgés encore, ce qui nécessite de réaliser des travaux de rénovation lourde pour pouvoir les remettre aux normes actuelles (travaux d'électricité, de plomberie, etc.).

En Nouvelle-Calédonie, les coûts de construction et de rénovation sont particulièrement élevés en raison de l'éloignement et de l'isolement géographique, de la nécessité d'importer une partie des matériaux de construction et du coût élevé de la main-d'œuvre. Cette situation spécifique justifie une révision du plafond de défiscalisation pour les travaux de rénovation, afin de mieux refléter les réalités économiques actuelles du territoire. À titre d'exemple, le niveau de vie en Nouvelle-Calédonie y est 30% plus élevé qu'en France métropolitaine.

Avec le plafond actuel fixé à 50.000 euros par logement, la rétrocession d'avantage fiscal que les OLS sont susceptibles d'obtenir pour rénover leur parc immobilier ne couvre qu'environ 15% du budget des opérations, ce qui ne leur permet pas d'équilibrer leurs plans de financement, en l'absence de fonds propres nécessaires pour réaliser ce type de travail.

La majorité des logements sociaux en Nouvelle-Calédonie ont été construits il y a plus de 20 ans et ne répondent plus aux normes actuelles en matière de sécurité, de conditions de confort climatique ou de résilience face aux risques naturels, tels que les cyclones. Ce vieillissement nécessite des travaux de rénovation lourds, souvent très coûteux, notamment en matière d'électricité, de plomberie, ou de confortement structurel.

La rénovation des logements sociaux doit également s'inscrire dans une démarche de transition énergétique. En augmentant le plafond à 2.000 euros par mètre carré, les OLS seront en mesure d'intégrer des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, tels que des installations de confort climatique plus adaptés ou de systèmes plus performants, essentiels pour réduire les émissions et améliorer le confort des habitants.

Aussi, les organismes de logements sociaux de Nouvelle-Calédonie 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. En privilégiant la rénovation des logements existants, les OLS évitent de nouvelles constructions coûteuses et gourmandes en foncier. Cela permet non seulement de réduire l'impact environnemental mais également de répondre plus rapidement aux besoins urgents de logement. Cependant, les plafonds actuels ne permettent pas de couvrir le coût réel des rénovations nécessaires, incitant les OLS à privilégier la construction neuve au détriment de la réhabilitation.

Afin de corriger cette incohérence et de permettre une meilleure adéquation entre le coût réel des travaux et l'étendue des surfaces à rénover, il est proposé que le plafond d'éligibilité soit exprimé

par mètre carré de surface habitable à un niveau réaliste correspondant à la réalité des coûts de construction.

L'augmentation du plafond de défiscalisation à 2.000 euros par mètre carré aura également un effet bénéfique sur l'économie locale, en stimulant l'activité dans le secteur du bâtiment. Les travaux de rénovation sont une source d'emploi pour les artisans et les entreprises locales, notamment dans les métiers du bâtiment, tels que la plomberie, l'électricité ou encore la maçonnerie. La mobilisation de ces compétences locales permettra l'accompagnement voulu de la relance économique du territoire.

Ce faisant, le présent amendement a pour objet de fixer désormais le plafond de la base éligible, dans le cadre de travaux sur le parc existant, à 2.000 euros par mètre carré de surface habitable, montant plus en adéquation avec le coût réel des travaux exprimés par les opérateurs de Nouvelle-Calédonie, et plus cohérent dans la mesure où il tient compte de l'étendue des surfaces à rénover. L'amendement prévoit en outre que l'actualisation de ce montant soit réalisée par décret, comme c'est déjà le cas pour les autres plafonds visés par ce même texte.

Les organismes de logements sociaux en Nouvelle-Calédonie sont confrontés à des difficultés financières accrues, comme le montre les 52% de loyers impayés pour la seule Société Immobilière de la Nouvelle-Calédonie (SIC NC). Les recettes réduites, associées aux coûts élevés des travaux de rénovation, compromettent leur capacité à maintenir un parc immobilier de qualité. L'augmentation du plafond de défiscalisation permettra aux OLS de boucler leurs plans de financement et de mobiliser les fonds nécessaires pour maintenir et réhabiliter les logements sociaux existants.

Compte tenu de la situation dramatique dans laquelle se trouve actuellement la Nouvelle-Calédonie, des impacts de la crise sur l'activité des OLS, alors que les besoins en matière de rénovation sont croissants, l'adoption de cette mesure est particulièrement attendue.

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