

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N° I-2132

présenté par

M. Metzdorf, M. Lefèvre, M. Amiel, Mme Le Grip, Mme Panonacle, M. Seo et Mme Klinkert

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 aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les organismes de logements sociaux (OLS) de Nouvelle-Calédonie et de Polynésie française se voient appliquer actuellement un plafond d'éligibilité de leurs opérations de rénovation de logements anciens de 50.000 € parlogement, 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 € parmètre 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.).

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.

Aussi, les organismes de logements sociaux de Nouvelle-Calédonie et Polynésie française 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.

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 de la base éligible soit porté à 150 000 euros, montant plus en adéquation avec le coût réel des travaux exprimés par les opérateurs de Nouvelle-Calédonie et de Polynésie française.

Dans le but de limiter la dépense fiscale, ce plafond, bien que majoré, reste limité à 150 000 euros par logement quelque soit la surface du logement.

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.