

ASSEMBLÉE NATIONALE  
18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° I-2210

présenté par

M. Frébault, M. Metzdorf, Mme Sanquer, M. Seo, M. Serva, M. Amiel, M. Bataille,  
Mme Panonacle, Mme Klinkert, M. Rousset, M. Sitzenstuhl, M. Marion, Mme Piron et  
Mme Roullaud

-----

ARTICLE ADDITIONNEL

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

I. – Le titre premier de la première partie du livre premier du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa de l'article 199 *undecies* C, après le mot : « neufs », sont insérés les mots : « ou de logements assimilés à un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du présent code, » ;

2° Au premier alinéa du 1 du I de l'article 244 *quater* X, après le mot : « neufs », sont insérés les mots : « ou de logements assimilés à un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du présent code, ».

II. – Le 1° du I entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

III. – Le 2° du même I s'applique aux investissements réalisés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte à compter d'une date fixée par décret, qui ne peut être postérieure de plus de six mois à la date de réception par le Gouvernement de la réponse de la Commission européenne permettant de considérer la disposition lui ayant été notifiée comme conforme au droit de l'Union européenne en matière d'aides d'État.

IV. – Le I ne s'applique qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

VI. – 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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

## EXPOSÉ SOMMAIRE

La production de logements sociaux dans les DROM-COM, et notamment en Polynésie française où la politique publique locale de l'habitat a fixé des objectifs de production ambitieux d'ici à 2030, demeure insuffisante au regard de la demande des populations ultra-marines. De nombreuses friches immobilières existent dans ces territoires qui constituent un réservoir pour la production de logements sociaux dans des délais inférieurs à la construction de programmes neufs.

Au regard de la lutte contre l'artificialisation excessive des sols, ces opérations de réhabilitation lourde de friches immobilières doivent être encouragées afin d'accroître la production de logements sociaux avec une empreinte environnementale réduite, que ce soit dans les départements ou dans les collectivités d'outre-mer.

Par exemple, la société ARANA, filiale à 100% de l'OPH, a été constituée en 2023 en Polynésie française pour produire des logements sociaux dans un contexte de forte pénurie sur ce territoire.

Cependant, cette société s'est vue refuser la délivrance de l'agrément sollicité au motif que le projet ne serait pas éligible aux dispositions de l'article 199 undecies C du CGI, en raison (i) de la doctrine administrative applicable et (ii) du fait que l'article 199 undecies C du CGI ne renvoyait pas explicitement aux dispositions de l'article 257 du même code. L'article 257 du CGI prévoit en effet que sont considérés comme immeubles neufs « les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq ans, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf : soit la majorité des fondations ; soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ; soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ; soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux ».

Compte-tenu de la lecture existante de l'administration fiscale sur la portée de la loi relative à l'aide fiscale pour la production de logements sociaux outre-mer, il est donc proposé ici d'amender les articles 199 undecies C et 244 quater X du CGI, afin d'inclure clairement à l'aide fiscale à l'investissement outre-mer dans le secteur du logement social, l'acquisition d'immeubles réhabilités ayant fait l'objet de travaux de rénovation lourde.

Cet amendement rejoint la volonté du gouvernement d'augmenter la production de logements neufs et d'aider à la réhabilitation de logements anciens.

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