

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

**AMENDEMENT**

N° I-2213

présenté par

M. Frébault, Mme Sanquer, Mme Reid Arbelot, M. Lenormand, M. Serva, M. Brosse, Mme Youssouffa, Mme Bellay, M. Laussucq, Mme Delpech, M. Rousset, Mme Dupont, Mme Errante, M. Sitzenstuhl, Mme Caroit, M. Olive, M. Marion, Mme Violland, Mme Piron, M. Boucard et Mme Roullaud

-----

**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 le montant : « 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 Polynésie française et 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.

Dans mon territoire, en Polynésie française, le problème du logement social et intermédiaire en Polynésie française est complexe et multidimensionnel. Cependant, les rapports successifs ne cessent de confirmer une pénurie structurelle de logement sociaux, la demande dépassant largement l'offre.

Le besoin total de logement en Polynésie française est estimé à environ 30 000 dont la moitié en logement sociaux.

---

A titre d'illustration du fonctionnement de ce plafond, la réhabilitation d'un logement social ancien de type F4 de 100 m<sup>2</sup> 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.).

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 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 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.

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