

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF287

présenté par

M. Frébault, Mme Sanquer, Mme Reid Arbelot, Mme Youssouffa et Mme Panonacle

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, 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 tabacs prévue au chapitre IV du titre Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les organismes de logements sociaux (OLS) de Polynésie française ne 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.

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 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'État 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 d'éligibilité soit exprimé par mètre carré de surface habitable à un niveau réaliste correspondant à la réalité des coûts de construction.

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 Polynésie française, 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.

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