

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

12 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° I-CF352

présenté par  
M. Naillet

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 13, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 244 *quater* W du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le I est complété par un 5 ainsi rédigé :

« 5. Aux travaux de rénovation, de réhabilitation ou de réhabilitation lourde des logements satisfaisants aux conditions fixées au 1° et achevés depuis plus de vingt ans permettant aux logements d'acquérir des performances techniques, énergétiques et environnementales définies par décret, voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique. »

2° Après le 4 du II, il est inséré un 4 *bis* ainsi rédigé :

« 4 *bis*. Pour les investissements mentionnés au 5 du I, le crédit d'impôt est assis sur le prix de revient des travaux de réhabilitation minoré, d'une part, des taxes versées et, d'autre part, des aides publiques reçues. Ce montant est retenu dans la limite d'un plafond de 50 000 € par logement.»

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

III. – Les dispositions du I s'appliquent aux investissements réalisés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte à compter d'une date déterminée 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. – 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

Cet amendement ouvre le crédit d'impôt outre-mer aux travaux de rénovation, de réhabilitation ou de réhabilitation lourde de logements intermédiaires. Il contribue ainsi à développer et à améliorer l'offre de logements dans les départements d'Outre-mer, tout en répondant aux enjeux environnementaux et énergétiques de l'habitat.

Malgré sa jeunesse, le parc locatif ultramarin est sinistré. L'insularité, l'éloignement, les restrictions bancaires, les conditions climatiques ou encore les normes d'aménagement et de construction (par exemple le risque sismique et le risque cyclonique) alourdissent drastiquement les coûts d'entretien des logements. Dans ces territoires soumis à l'humidité, aux intempéries et aux infiltrations d'eau, la longévité du bâti est inférieure à celle de l'Hexagone. Ces surcoûts fragilisent à la fois la compétitivité des entreprises du BTP et la capacité d'investissement des bailleurs, qui connaissent des difficultés croissantes pour faire émerger et équilibrer leurs opérations.

Aussi, et à l'image de ce qui existe pour le logement social, ouvrir le crédit d'impôt aux opérations de rénovation ou de réhabilitation du locatif intermédiaires aiderait les bailleurs et les promoteurs à rendre ces logements plus résilients. L'enjeu est de produire du logement. L'enjeu d'héberger sans consommer davantage de foncier. Le défi est celui de l'indécence des logements et de satisfaire aux besoins des habitants : des logements qualitatifs et confortables, adaptés à leur public (vieillesse de la population, engouement pour la cohabitation, capacité d'accueil, etc.).

La forte demande de logements sociaux dans les Outre-mer ne doit effectivement pas éclipser les importants besoins en logements intermédiaires. Locatif social et locatif intermédiaire se complètent : le second constitue une voie de sortie abordable aux bénéficiaires du premier, libérant par là même autant de logements sociaux. En s'adressant à la classe moyenne, le logement intermédiaire est gage de mixité sociale. Il propose une solution de logement qualitative et à un prix raisonnable dans les zones tendues. Compte tenu des enjeux de coût de la vie, d'attractivité des emplois et du retour des jeunes au pays, le logement intermédiaire apparaît donc, notamment Outre-mer, comme un véritable outil de développement économique et social des territoires.

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