

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-CF353

présenté par
M. Naillet

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 10, insérer l'article suivant:**

I. – Le 4° du I de l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts est complété par la phrase suivante : « Dans les départements d'Outre-mer, le 4° n'est pas non plus applicable aux logements intermédiaires bénéficiant d'un agrément préalable délivré par le représentant de l'État dans le département ; »

II. – Les dispositions du I. entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2025.

III. – 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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à soutenir le parcours résidentiel et l'accès au logement dans les Outre-mer, en incitant à la construction de logements intermédiaires. Pour ce faire, il donne au représentant de l'État dans les départements d'Outre-mer la possibilité d'agréer, au bénéfice du taux réduit de TVA, la construction de logements intermédiaires.

La forte demande de logements sociaux dans les Outre-mer ne doit pas éclipser les importants besoins en logements intermédiaires. En s'adressant à la classe moyenne, le locatif intermédiaire est lui aussi gage de mixité sociale en apportant 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.

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. C'est l'esprit du parcours locatif. En acceptant ou non d'agréer les projets de construction, le préfet, qui connaît la réalité et la localisation des besoins, veillera au maintien de cet équilibre.

De plus, 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) engendrent des coûts d'entretien et de construction des logements bien plus élevés Outre-mer qu'en Hexagone. Ces surcoûts, qui ont durement affecté la compétitivité des entreprises des BTP ces dernières années, sont insuffisamment pris en compte dans les dispositifs de financement du logement. Les bailleurs essuient un nombre significatif d'appels d'offres infructueux, tandis que les promoteurs connaissent des difficultés croissantes pour faire émerger et équilibrer leurs opérations. Une dynamique qui s'amplifiera avec la disparition du PINEL Outre-mer.

Aussi, le présent amendement aligne, pour les départements d'Outre-mer où la carence de logements intermédiaires constitue aujourd'hui un véritable défi, les conditions d'éligibilité au taux réduit de TVA à celles actuellement en vigueur pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Tout en renforçant l'intérêt des promoteurs et des investisseurs pour le locatif intermédiaire, cette mesure participera à augmenter l'offre de logements et à développer la mixité sociale dans l'habitat et dans les quartiers.

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