

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

12 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° I-CF354

présenté par  
M. Naillet

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 24, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 199 novovicies du code général des impôts est ainsi modifié :

A. – Aux 1° et 2° du A du VII *bis*, les deux occurrences : « en 2024 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année. » sont remplacées par les mots : « en 2024, en 2025, en 2026 ou en 2027 et pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé ces mêmes années. » ;

B. – Après le 2° du XII, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :

« 2° *bis* Par dérogation aux I et VIII, la réduction d'impôt sur le revenu est ouverte aux investissements réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2027 ; »

C. – Au a et b du 3° du XII., les deux occurrences : « réalisées en 2024, pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé cette même année et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées cette même année » sont remplacées par les mots : « réalisées en 2024, en 2025, en 2026 ou en 2027 pour les constructions mentionnées au 1° du même B dont le permis de construire a été déposé ces mêmes années et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées ces mêmes années ».

II. – Les dispositions du I. entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement vise à soutenir l'accès au logement et le parcours locatif dans les Outre-mer, en y incitant à la construction de logements intermédiaires. Il prolonge ainsi, pour trois ans, la réduction

---

d'impôt sur le revenu, dite PINEL Outre-mer, prévue au XII de l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI).

Le logement locatif intermédiaire joue effectivement un rôle essentiel Outre-mer. Ces logements, à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché, permettent aux classes moyennes d'habiter au plus près des bassins d'emplois, sans consacrer une part trop importante de leur budget à leur logement. Le locatif intermédiaire est ainsi gage de mixité sociale en apportant aux classes moyennes une solution de logement qualitative et à un prix abordable 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.

Cette précieuse solution de logement pour les jeunes actifs et les ménages aux revenus modestes s'apprête pourtant à disparaître avec la fin du PINEL. En effet, les coûts d'entretien et de construction des logements sont singulièrement élevés dans les territoires ultramarins. En cause, l'insularité, l'éloignement, les restrictions bancaires, ou encore les normes d'aménagement et de construction (par exemple le risque sismique et le risque cyclonique). Ces surcoûts sont insuffisamment pris en compte dans les dispositifs de financement. Le PINEL Outre-mer est aujourd'hui primordial pour équilibrer les opérations de logements intermédiaires dans nos territoires. Il représente 70 % des ventes en état futur d'achèvement à La Réunion.

L'État doit pouvoir apporter un soutien actif, non seulement pour l'accès à un toit ou à la propriété, mais aussi afin d'inciter les contribuables à améliorer l'offre de logements et le développement de la mixité sociale dans l'habitat et dans les quartiers.

Tous les acteurs estiment que le besoin en logements locatifs intermédiaires, entre l'habitat social et les logements du marché libre non régulé, reste une nécessité. Dans un rapport du 6 septembre 2024, la Cour des comptes reconnaît à son tour l'intérêt de préserver un tel dispositif et de préserver l'attractivité du logement intermédiaire pour les particuliers.

La prolongation du dispositif en Outre-mer démontrera la volonté du Gouvernement à agir enfin sur le logement, premier poste de dépense des Français.

À l'inverse, une suppression sèche du dispositif et l'absence de mesure de substitution refréneraient immédiatement les porteurs de projets. Alors que le logement ultramarin traverse une profonde crise structurelle et que les entreprises du BTP, déjà durement fragilisées ces dernières années, cela se traduirait par une baisse de l'offre de logements et de rénovation, une pression accrue sur le logement social et très social, une hausse des prix, du mal-logement et du chômage.

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