

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

21 octobre 2025

## PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION****AMENDEMENT**

N ° I-1828

présenté par

Mme Bellay, M. Baptiste, M. Naillet et M. William

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 7, insérer l'article suivant:**

I. – Le deuxième alinéa du *a* du 1 du I de l'article 244 *quater* X du code général des impôts est complété par les mots : « ainsi que, dans les établissements visés au I et II de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles, des prestations de nature médicale. »

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

III. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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**

Le dispositif de crédit d'impôt en faveur du logement social dans les Pays des océans dits d'Outre-mer, prévu à l'article 244 *quater* X du code général des impôts (CGI), s'applique, sous conditions, aux organismes de logement social (OLS) qui créent des logements sociaux dans ces territoires. Ce dispositif est très encadré (procédure d'agrément, attribution des logements à des locataires sous plafonds de ressources, loyers plafonnés, etc.).

Le texte de l'article 244 *quater* X précise que les logements peuvent être des logements-foyers et qu'ils peuvent être spécialement adaptés à l'hébergement de personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou de personnes handicapées, auxquelles des prestations de services de nature hôtelière peuvent être proposées.

Toutefois, selon le bulletin officiel des impôts (BOI-IS-RICI-10-70-10 §150), « les prestations

---

éventuellement proposées en sus du logement doivent être uniquement de nature hôtelière (gardiennage, blanchisserie, ménage, restauration, etc.) et non de nature médicale ».

Ceci conduit à exclure les EHPAD du champ du dispositif, même si ces établissements répondent à l'ensemble des conditions relatives aux logements sociaux éligibles posées par l'article 244 quater X.

Cet amendement, travaillé avec l'Union sociale pour l'habitat, propose de modifier cette règle afin de permettre aux organismes HLM de bénéficier du crédit d'impôt au titre de la création d'EHPAD destinés à des personnes de revenus modestes dans les Pays des océans dits d'Outre-mer. De plus, selon les données les plus récentes, le parc de logements sociaux dans les Pays des océans dits d'Outre-mer représente environ 189 300 logements en 2023, alors qu'un besoin estimé à près de 90 000 logements supplémentaires y est identifié. Même si la part du logement social y est plus élevée qu'en hexagone ( $\approx 20\%$  contre  $\approx 15\%$ ), le fort taux d'éligibilité des ménages ( $\approx 64\%$ ) et le faible taux d'accès effectif ( $\approx 26\%$ ) illustrent la persistance d'un déficit d'offre adaptée.

Dans ces conditions, l'extension du dispositif fiscal prévu à l'article 244 quater X du CGI aux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) dans les Pays des océans dits d'Outre-mer apparaît pleinement justifiée, car elle renforcerait l'offre de logements sociaux spécialisés dans des territoires marqués à la fois par un vieillissement démographique rapide et des contraintes structurelles fortes.

Cette proposition avait été déposée l'an dernier et adoptée par les deux chambres du Parlement lors des discussions budgétaires. Toutefois, la première partie du projet de loi de finances pour 2025 n'ayant pas été adoptée à l'Assemblée nationale en première lecture, l'amendement a finalement été supprimé en commission mixte paritaire.

Le présent amendement est à nouveau déposé, dans l'espoir qu'il soit cette fois-ci définitivement adopté, afin de soutenir la production d'EHPAD dans des territoires où les effets du vieillissement démographique sont particulièrement prégnants.