

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2025

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

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-CF1240

présenté par
M. Metzdorf et M. Frébault

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

I. – Le VI *bis* de l'article 199 *undecies* C du code général des impôts est ainsi modifié :

1° À la première phrase, les mots : « vingt ans » sont remplacés par les mots : « quinze ans » ;

2° À l'avant dernière phrase, les mots : « 50 000 € par logement » sont remplacés par les mots : « 2.000 € par mètre carré de surface habitable, ce montant est 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 aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La crise économique sans précédent qui touche la Nouvelle-Calédonie depuis les émeutes de mai 2024 a des conséquences dramatiques sur la vacance de logement, l'accroissement des impayés et l'habitat informel. Face à ces tristes réalités, les organismes de logements sociaux de Nouvelle-Calédonie doivent s'adapter et rénover leur parc de logement actuel plutôt que d'en construire de nouveaux.

Des travaux de rénovation du parc de logements âgés de plus de 15 ans sont devenus nécessaires pour améliorer le cadre de vie et la sécurité et pour reloger les familles issues des squats. Le volume des biens concernés pourrait représenter dans un premier temps autour de 500 logements pour l'ensemble des bailleurs sociaux.

Cependant, les organismes de logements sociaux (OLS) de Nouvelle-Calédonie se voient appliquer actuellement deux conditions qu'il conviendrait de modifier :

- Un plafond d'éligibilité des travaux de rénovation fixé à 50.000 € par logement, sans tenir compte ni de la nature des travaux devant être réalisés, ni de la surface des logements concernés ;
- Une condition d'ancienneté des logements de 20 ans minimum alors que le parc à rénover peut-être âgé de 15 ans environ dans certains cas.

Avec le plafond forfaitaire actuel de 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, dans un contexte où leurs fonds propres ont été considérablement réduits par la hausse des impayés. Avec une condition d'ancienneté minimum de 20 ans, un certain nombre d'opérations de rénovation qui sont nécessaires ne sont pas éligibles, les logements concernés pouvant avoir dans certains cas entre 15 et 20 ans d'ancienneté seulement, leur rénovation se justifiant toutefois en milieu tropical. Afin de permettre une meilleure adéquation entre le coût réel des travaux et l'étendue des surfaces à rénover selon le type de logement concerné, il est proposé que le plafond d'éligibilité soit exprimé par mètre carré de surface habitable comme c'est le cas dans de nombreux textes fiscaux, et à un niveau réaliste qui corresponde à la réalité des coûts de construction étant précisé qu'il s'agit d'un plafond et non d'une moyenne.

Ce faisant, le présent amendement a pour objet de fixer désormais le plafond de la base éligible des travaux de rénovation du 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 Nouvelle-Calédonie 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.

Enfin, il propose une ancienneté minimum des logements concernés de 15 ans, cette durée étant en adéquation avec l'ancienneté des logements qui ont besoin d'être rénovés.

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