



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

DOM-ROM : La Réunion

Question écrite n° 61426

Texte de la question

M. Jean-Claude Fruteau attire l'attention de Mme la secrétaire d'État chargée de l'outre-mer sur la nécessité de mettre en oeuvre une instruction synchrone des projets de construction de logements sociaux faisant appel à la fois à des subventions de la ligne budgétaire unique et à la défiscalisation. La loi pour le développement économique des outre-mer (LODEOM) a souhaité réorienter les dispositifs de défiscalisation en faveur du logement vers le logement social. Malgré tout, pour assurer l'équilibre des opérations immobilières, les promoteurs sociaux sont dans l'obligation de cumuler les subventions issues de la ligne budgétaire unique et la défiscalisation. Or le cumul de ces deux dispositifs suscite de nombreuses difficultés. En effet, les durées des deux instructions diffèrent beaucoup et la procédure d'instruction décoordonnée semble inadaptée. Ainsi, le volet défiscalisation du projet ne peut être déposé que sur la base de marchés signés. Généralement, le délai moyen constaté pour l'obtention de l'agrément varie de 12 à 18 mois. Cette situation fait peser de nombreux risques sur les promoteurs sociaux car ils doivent arbitrer entre deux choix : soit ils attendent l'agrément avant de lancer les travaux au risque de retarder le démarrage du programme financé par la LBU et de voir les marchés signés devenir obsolètes ; soit les promoteurs lancent les travaux "à l'aveugle" avec le risque non négligeable de ne pas pouvoir boucler le financement du programme dans le cas du rejet de l'agrément. S'agissant du volet LBU, les difficultés résident dans le fait que la direction départementale de l'équipement (DDE) et le contrôleur financier local hésitent à engager de la ressource budgétaire (issues de la LBU) sur des programmes où une partie significative des recettes nécessaire à l'équilibre budgétaire de l'ensemble n'est pas acquise. Aussi, pour remédier à l'ensemble de ces difficultés, il désire savoir si elle entend agir pour la mise en oeuvre d'une instruction synchrone des dossiers par la DDE et les services fiscaux conformément aux engagements de simplification des procédures (instructions conjointes et synchrones) pris par le secrétaire d'État chargé de l'outre-mer à l'occasion des débats parlementaires relatifs à la LODEOM à l'Assemblée nationale.

Texte de la réponse

La défiscalisation du logement social constitue une ressource nouvelle pour les bailleurs sociaux dans les départements d'outre-mer. Ces derniers peuvent financer leurs opérations avec la défiscalisation seule, comme cela se fait dans certaines collectivités d'outre-mer, ou en la cumulant avec des crédits d'État comme ceux de la ligne budgétaire unique. Le Gouvernement est particulièrement attaché à cette souplesse qui permet, pour certains types d'opérations complexes, de trouver un équilibre économique ou, par une amélioration du taux global de subvention, d'abaisser le niveau des loyers. L'objectif principal de la défiscalisation est de produire plus de logements sociaux neufs ; le cumul de financements ne saurait donc être systématiquement recherché ni avoir pour seul but une rentabilité satisfaisante de l'opération. Pour faciliter l'instruction des dossiers pour lesquels les bailleurs sociaux souhaitent un cumul des financements, le décret n° 2010-58 du 15 janvier 2010, à la demande des maîtres d'ouvrage, a prévu qu'en cas de cumul l'assiette retenue pour la défiscalisation sera la même que celle prévue à l'arrêté de 1986 qui définit les éléments du prix de revient pour la subvention de la ligne budgétaire unique. En outre, conformément aux engagements pris lors des débats sur la LODEOM devant

le Parlement, le ministre chargé du budget a pris un arrêté en date du 24 décembre 2009 qui prévoit que les opérations de constructions d'un montant inférieur à 10 MEUR seront instruites par les services fiscaux locaux. Enfin, des améliorations de procédure sont prévues. Une instruction à l'attention des directions départementales de l'équipement est en cours de rédaction par la délégation générale à l'outre-mer afin d'assurer la fluidité dans le traitement des dossiers. Cette instruction précisera les pièces à fournir dans le dossier, la chronologie des décisions d'engagements, la méthode d'établissement des subventions et la programmation des opérations défiscalisées. Afin de vérifier la pertinence des propositions d'amélioration au regard des difficultés de terrains, le projet d'instruction a été présenté lors d'une mission conjointe des services de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et de la délégation générale à l'outre-mer qui s'est rendue à La Réunion et à Mayotte.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Fruteau](#)

Circonscription : Réunion (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 61426

Rubrique : Outre-mer

Ministère interrogé : Outre-mer

Ministère attributaire : Outre-mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 octobre 2009, page 9859

Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4091