



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réductions d'impôt

Question écrite n° 81981

Texte de la question

M. Jean-Philippe Nilor appelle l'attention de Mme la ministre des outre-mer sur les préoccupations s'agissant du dispositif prévu à l'article 199 undecies C du CGI depuis le 1er juillet 2014. En effet il dénonce non seulement un réel frein à la mise en place de l'accession sociale à la propriété mais aussi à la fin de non-recevoir des collectivités locales en raison d'absence de subventions prévues dans le cadre de ce dispositif, au seul motif que « la priorité est donnée aux plus défavorisés ». L'avantage fiscal au terme de la période de défiscalisation était rétrocédé soit à l'organisme de logement social soit à des personnes physiques éligibles au plafond du PLSA, leur permettant ainsi de devenir bénéficiaires d'un dispositif d'accession sociale à la propriété. Il s'interroge sur la pérennité de l'accession sociale à la propriété et estime que la ligne budgétaire unique s'axe sur les projets de type LLTS ou LLS. C'est pourquoi il préconise de procéder à une adaptation locale des dispositifs ou règlements de certains textes d'application afin de favoriser une mise en œuvre adaptée aux réalités locales ; un amendement excluant l'obligation de financement à hauteur de 5 % de subventions publiques cédés à des personnes physiques dans le cadre du I 7ème de l'art. 199 undecies C du CGI résoudrait toutes ces problématiques. À défaut d'une telle adaptation, les projets d'accession sociale à la propriété ne pourront pas obtenir de subvention publique et ne seront donc, pas éligibles au dispositif de défiscalisation. Aussi il lui demande de bien vouloir lui indiquer comment elle entend trouver une issue à cette situation particulièrement délicate pour permettre de satisfaire la demande des foyers modestes de Martinique à accéder à la propriété.

Texte de la réponse

L'article 21 de la loi de finances pour 2014 a introduit une obligation de financement par subvention publique à hauteur de 5 % pour la construction de logements locatifs sociaux prévue à l'article 199 undecies C du Code Général des Impôts. Cette même loi de finances a institué le crédit d'impôt défini à l'article 244 quater X du même Code permettant de financer la construction de logements locatifs sociaux. Plus intéressant pour le porteur de projet grâce à un taux plus élevé qu'avec la défiscalisation, le crédit d'impôt mobilise la globalité de l'aide fiscale en faveur du logement social. Le PSLA (Prêt social de location-accession) est un prêt conventionné consenti à un opérateur pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Une location-accession comporte deux phases : une phase locative, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente) ; une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le cas échéant, dans des conditions financières prévues dès l'origine. Le PSLA est à l'origine un prêt au bailleur, qui peut être transféré au ménage en cas de levée d'option. Il est exact que, compte tenu de la typologie des besoins, la ligne budgétaire unique (LBU) est davantage mobilisée sur des projets en logements locatifs sociaux (LLS) ou en logements locatifs très sociaux (LLTS). Toutefois, contrairement aux logements locatifs sociaux, les logements financés à l'aide du prêt social de location-accession (PSLA) sont également éligibles à l'article 244 quater W. Ce dispositif permet le financement du PSLA sans l'obligation de mobiliser des subventions

publiques comme le mentionne le paragraphe 250 du bulletin officiel des finances publiques publié le 8 juillet 2015 (BOI-BIC-RICI-10-160-10-20150708). Le recours à ce dispositif constitue donc la réponse à privilégier pour assurer le financement de la location-accession, et il n'est pas nécessaire de supprimer l'obligation de financement par LBU par voie législative. C'est en revanche l'option qui sera retenue concernant les programmes locatifs sociaux (PLS).

Données clés

Auteur : [M. Jean-Philippe Nilor](#)

Circonscription : Martinique (4^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 81981

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Outre-mer

Ministère attributaire : Outre-mer

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 juin 2015](#), page 4711

Réponse publiée au JO le : [23 février 2016](#), page 1661