

10, rue du Béarn - B.P. 7191
97719 SAINT-DENIS MESSAG Cedex 9
Tél. 0262 97.96.30 - Fax 0262 97.96.31
cesr@cr-reunion.fr
www.cesr-reunion.fr

LE PRESIDENT

Sainte-Clotilde, le 2 novembre 2009

Monsieur le Président
du Conseil régional

Hôtel de Région Pierre Lagourgue
Avenue René Cassin
97490 SAINTE CLOTILDE

N/Réf. : N° 200925561 /CESR/JRM/CYSY

Monsieur le Président,

En réponse à votre demande en date du 26 octobre 2009, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis du C.E.S.R. sur les projets de décrets découlant de la LODEOM :

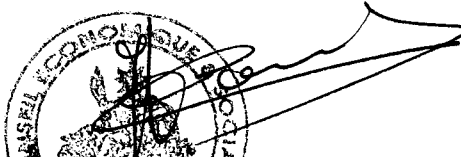
- pris pour l'application de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies A du code général des impôts pour certains investissements outre-mer et relatif à la limite de surface habitable prise en compte en cas d'acquisition ou de construction de l'habitation principale,
- relatif à la déclaration des investissements réalisés dans les départements d'outre-mer prévue à l'article 242 sexies du code général des impôts,
- fixant les modalités d'application de l'article 199 undecies C du code général des impôts relatif aux investissements réalisés dans le secteur locatif social outre-mer,
- fixant les obligations déclaratives des entreprises bénéficiant du dispositif de zones franches d'activités dans les départements d'outre-mer prévu à l'article 44 quaterdecies du code général des impôts.

Concernant le projet de décret relatif à la déclaration des investissements réalisés outre-mer prévue à l'article 242 sexies du code général des impôts, le C.E.S.R. n'a pas de remarque particulière à formuler.

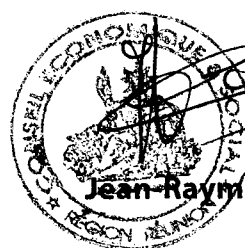
L'absence de rapport au Premier ministre relatif au projet de décret pris pour l'application des articles 199 undecies B, 217 undecies et 217 duodecies du code général des impôts et relatif au régime d'aide fiscale aux investissements outre-mer, n'a pas permis au C.E.S.R. d'examiner le projet de décret y afférent.

Enfin, le C.E.S.R. souhaite que des mesures soient prises pour permettre la plus large communication en direction des bénéficiaires de ces mesures.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Jean-Raymond MONDON



REGION REUNION

AVIS DU CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL REGIONAL DE LA REUNION
SUR DES PROJETS DE DECRETS DECOULANT DE LA LODEOM

Projet de décret pris pour l'application de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* A du code général des impôts pour certains investissements outre-mer et relatif à la limite de surface habitable prise en compte en cas d'acquisition ou de construction de l'habitation principale

Le C.E.S.R. relève que les limites de surface habitable définies dans le projet de décret correspondent à l'application d'une règle métropolitaine essentiellement applicable aux logements en immeuble. Les conditions climatiques et le mode de vie à la Réunion étant différents, le C.E.S.R. estime qu'il est primordial de prendre en compte les varangues.

De plus, il rappelle que la surface habitable maximale prévue par la loi est de 150 m². Pour atteindre cette surface avec les limites retenues dans ce projet de décret, il faut une famille comprenant un couple et 6 personnes à charge, ce qui correspond à un type de famille devenu rare.

Le C.E.S.R. propose donc que le décret précise que les varangues sont défiscalisées à hauteur de 14 m² par logement, lesquels s'ajoutent à la surface prévue dans ce projet de décret. Les limites de surface habitable s'établiraient comme suit :

<i>Nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement</i>	<i>Limites de surface habitable (en m²)</i>
Personne seule	64
Couple	76,5
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	89
Majoration par personne à charge supplémentaire, dans la limite de 6 personnes	12,5

Projet de décret relatif à la déclaration des investissements réalisés dans les départements d'outre-mer prévue à l'article 242 sexies du code général des impôts

Les plafonds de ressources retenus dans ce projet de décret correspondent à ceux du prêt locatif social (PLS) DOM, soit des montants bien inférieurs à ceux du « Scellier » social de la zone B1 à laquelle appartiennent les DOM.

Le C.E.S.R. propose l'application des plafonds du « Borloo Populaire » en zone B1 qui sont intermédiaires entre le PLS et le dispositif « Girardin », ce qui permettrait de mieux étager les différents types de logement en fonction des revenus.

	<i>Plafonds de ressources des locataires (en €)</i>
Personne seule	23 968
Couple	35 198
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	42 138
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	50 996
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	59 855
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	67 517
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 7 667

**Projet de décret fixant les modalités d'application de l'article 199 undecies C
du code général des impôts relatif aux investissements réalisés
dans le secteur locatif social outre-mer**

* Le projet de décret précise que la proportion des dépenses dites « énergies renouvelables ou économie d'énergie » dans la totalité de l'investissement est fixée à 4,5 % du coût de la construction ou 3,5 % lorsque les logements ne disposent pas de l'eau chaude sanitaire. Pour le C.E.S.R., ce taux paraît élevé.

Afin de prendre en compte le degré de difficulté de l'opération, il propose que ce pourcentage soit dégressif en fonction du prix de sortie au m². A défaut, un taux de 2 % correspond mieux à la réalité des coûts constatés.

* Concernant les assiettes éligibles à la LBU et à la défiscalisation, le C.E.S.R. souligne la nécessité de les harmoniser afin qu'un seul dossier soit instruit pour les deux modes de financement cumulables pour un même programme de logements sociaux, cela permettra notamment de réduire les délais d'instruction qui sont actuellement très longs. Il suggère également une déconcentration de l'instruction des dossiers dont les montants sont inférieurs à 10 M€.

* Pour les opérations financées par la LBU, les promoteurs sociaux bénéficient d'une exonération de la TFPB pendant 25 ans. Ils s'interrogent sur le devenir de cette exonération en cas de financement mixte (LBU et défiscalisation). En cas de perte de celle-ci, entre la moitié et les 2/3 de la défiscalisation serait perdue, ce qui réduirait très fortement l'intérêt financier du dispositif pour l'opérateur social.

Le C.E.S.R. estime qu'il faut que les mêmes avantages fiscaux puissent s'appliquer aux deux procédures de financement.

* Pour que ces deux modes de financement puissent s'appliquer, la loi doit mettre fin à un certain nombre d'interdictions et d'incohérences existantes.

Ainsi, pour bénéficier de la défiscalisation, il faut passer par un véhicule fiscal de type SNC or pour la LBU, cela n'est pas possible.

S'agissant des prêts complémentaires de la Caisse des Dépôts et de Consignations (CDC), ils ne peuvent s'appliquer qu'à des financements LBU. De plus, selon la réglementation applicable actuellement à la LBU, il n'est pas possible de cumuler celle-ci avec d'autres aides à l'investissement comme la défiscalisation.

Aussi, le C.E.S.R. souhaite que les incertitudes règlementaires et juridiques soient levées sur ces points.

* Selon le projet de décret, un seul parking par logement social peut être défiscalisable alors que certains PLU imposent 1,5 voire 2 emplacements de parking. Pour remédier à cette incohérence, le C.E.S.R. suggère que le projet de décret stipule qu'un seul parking par logement social peut être défiscalisable sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme applicables.

* Le C.E.S.R. souhaite que le pourcentage de coût de revient pour les honoraires et assurances prévu soit augmenté pour correspondre à la réalité des coûts constatés (entre 17 et 19 %) afin de permettre les opérations plus complexes (terrains en pente, en agglomération, ...).

Projet de décret relatif fixant les obligations déclaratives des entreprises bénéficiant du dispositif de zones franches d'activités dans les départements d'outre-mer prévu à l'article 44 quaterdecies du code général des impôts

Concernant la nature des dépenses du projet de recherche, le C.E.S.R. souhaite que le niveau de détails demandé soit précisé : par grande ligne budgétaire (salaires, fonctionnement) ou par objet pour chaque dépense.

Le C.E.S.R. souligne dans le second cas, la lourdeur de la gestion que cela pourrait entraîner.