



Bruxelles, le 04.12.2009  
C(2009)9876 final

**Objet: Aide d'État N 463/A/2008 – France**  
**Aides fiscales à l'investissement outre-mer (logement social)**

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous informer que la Commission a décidé de ne pas soulever d'objections à l'encontre de la mesure citée en objet. Pour prendre cette décision, la Commission s'est fondée sur les considérations suivantes:

#### 1. PROCEDURE

- (1) Par notification électronique du 17 septembre 2008, enregistrée à la Commission le même jour, les autorités françaises ont notifié à la Commission la mesure citée en objet<sup>1</sup>, conformément à l'article 108, paragraphe 3, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE)<sup>2</sup>.
- (2) Par courriers des 18 et 24 septembre 2009, enregistrés respectivement le même jour et le 25 septembre 2009, les autorités françaises ont transmis à la Commission une modification de la notification.
- (3) Par courrier du 20 novembre 2009, les services de la Commission ont demandé des renseignements complémentaires sur certains points de la notification, lesquels ont été fournis par les autorités françaises par courrier du 25 novembre 2009, enregistré le même jour.

---

<sup>1</sup> La mesure a été scindée en deux dossiers, l'un concernant le logement social et l'autre concernant les autres volets de la mesure (cf. N 463/B/08 *Aides fiscales à l'investissement outre-mer*; non encore publié). Entre septembre 2008 et novembre 2009, l'examen de la mesure a porté sur l'ensemble de la notification.

<sup>2</sup> Avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2009, les articles 87 et 88 du traité CE sont devenus les articles 107 et 108, respectivement, du TFUE. Les deux ensembles de dispositions sont, en substance, identiques. Pour les besoins de cette décision, les références aux articles 107 et 108 du TFUE doivent être comprises comme étant des références au article 87 et 88 respectivement, du traité CE le cas échéant.

Son Excellence Monsieur Bernard KOUCHNER  
Ministre des Affaires étrangères  
37, Quai d'Orsay  
F - 75007 – PARIS

## 2. DESCRIPTION DE LA MESURE

### 2.1. Objet de la mesure

- (4) La mesure notifiée consiste en une modification du régime d'aides existant N 522/06 concernant le dispositif de soutien fiscal à l'investissement dans les départements français d'outre-mer, lequel a été autorisé par la décision C(2007) 5115 final de la Commission du 23 octobre 2007<sup>3</sup>. La mesure notifiée concerne une application du dispositif dit de «défiscalisation» pour l'outre-mer aux investissements réalisés dans le domaine du logement social. Cette modification est destinée à accroître l'offre de logements sociaux en outre-mer en permettant aux investisseurs qui participent au financement de l'acquisition, de la construction de logement neufs ou de la réhabilitation de logements, et qui les mettent à la disposition d'organismes de logement social, de bénéficier d'une réduction ou d'une déduction d'impôt.

### 2.2. Base juridique nationale

- (5) La base juridique de la mesure notifiée est constituée par l'article 38 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer (Lodeom)<sup>4</sup>. Cet article de la Lodeom modifie notamment les articles 199 *undecies* C et 217 *undecies* du code général des impôts (CGI).

### 2.3. Bénéficiaires et forme de l'aide

- (6) Les personnes physiques ou morales qui sont redevables de l'impôt sur le revenu ou soumises à l'impôt sur les sociétés qui réalisent des investissements consistant en l'acquisition<sup>5</sup> ou la construction de logements neufs affectés à l'usage de logement social, dans les départements d'outre-mer (DOM) de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion, ainsi que dans les collectivités d'outre-mer de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin<sup>6</sup>.
- (7) Les logements sont, en premier lieu, donnés en location nue, dans les six mois de leur achèvement ou de leur acquisition si elle est postérieure, et pour une durée au moins égale à cinq ans, à un organisme de logement social<sup>7</sup>. Les logements sont, en second lieu, donnés en sous-location nue ou meublée par l'organisme de logement social, et pour une durée au moins égale à cinq ans, à des personnes

---

<sup>3</sup> JO C 14 du 19.1.2008, p. 10. Cette décision concerne elle-même la prorogation du régime N 96/B/03 qui a expiré le 31 décembre 2006.

<sup>4</sup> *Journal officiel de la République française* du 28 mai 2009.

<sup>5</sup> La mesure est également applicable pour l'acquisition de logements achevés depuis plus de vingt ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

<sup>6</sup> La mesure notifiée s'applique toutefois également dans les territoires suivants qui ne font pas partie de l'Union: la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Mayotte, la Polynésie française et les îles Wallis et Futuna.

<sup>7</sup> À savoir, à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (office public de l'habitat; société anonyme d'habitations à loyer modéré; société anonyme coopérative de production et société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré; fondation d'habitations à loyer modéré), à l'exception des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, à une société d'économie mixte exerçant une activité immobilière outre-mer, à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du même code ou, dans les collectivités d'outre-mer, à tout organisme de logement social agréé conformément à la réglementation locale par l'autorité publique compétente.

physiques qui en font leur résidence principale et dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés en fonction du nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement et de la localisation de celui-ci. Le montant des loyers à la charge des occupants ne peut excéder des limites fixées en fonction notamment de la localisation du logement.

- (8) À l'issue de la période de location de cinq ans, les logements ou les parts ou actions des sociétés qui en sont propriétaires sont cédés, dans des conditions, notamment de prix, définies par une convention conclue entre leur propriétaire et l'organisme locataire au plus tard lors de la conclusion du bail, à l'organisme locataire ou à des personnes physiques choisies par lui et dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds. La cession des logements et, le cas échéant, des parts ou actions des sociétés qui en sont propriétaires peut intervenir à l'expiration d'un délai de cinq ans à partir de l'achèvement des fondations.
- (9) La réduction d'impôt est également acquise au titre des investissements réalisés par une société civile de placement immobilier (SCPI) ou par toute autre société mentionnée à l'article 8 du CGI<sup>8</sup> dont les parts ou les actions sont détenues, directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, par des personnes physiques redevables de l'impôt sur le revenu, dont la quote-part du revenu de la société est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu (dans ce cas, la réduction d'impôt est pratiquée par les associés ou membres dans une proportion correspondant à leurs droits dans la société au titre de l'année au cours de laquelle les parts ou actions sont souscrites).
- (10) Lorsque les investissements sont réalisés par une société soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés, la réduction d'impôt est pratiquée par les associés personnes physiques redevables de l'impôt sur le revenu dans une proportion correspondant à leurs droits dans la société. Dans ce cas, la société réalisant l'investissement doit avoir pour objet exclusif l'acquisition, la construction et la location des logements visés par la mesure notifiée.
- (11) Les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés peuvent déduire de leurs résultats imposables une somme égale au montant, hors taxes et hors frais de toute nature, notamment les commissions d'acquisition, à l'exception des frais de transport, d'installations et de mise ne service amortissables, des investissements liés à la réalisation de logements.

#### **2.4. Montant et intensité de l'aide**

- (12) La réduction d'impôt sur le revenu est égale à 50 % d'un montant égal au prix de revient<sup>9</sup> des logements minoré, d'une part, des taxes et des commissions

---

<sup>8</sup> Suivant les conditions de ce même article: les sociétés en nom collectif (SNC), les sociétés en commandite simple; les sociétés civiles; les sociétés en participation, y compris les syndicats financiers; les sociétés à responsabilité limitée (SARL) qui ont opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes; les SARL lorsque l'associé unique est une personne physique; les exploitations agricoles à responsabilité limitée; les sociétés anonymes, les sociétés par actions simplifiées et les SARL qui ont opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes.

<sup>9</sup> Une fraction du prix de revient doit correspondre à des dépenses supportées au titre de l'acquisition d'équipements de production d'énergie renouvelable, d'appareils utilisant une source d'énergie renouvelable ou de matériaux d'isolation.

d'acquisition versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues<sup>10</sup>. La réduction d'impôt est plafonnée à 2 194 euros hors taxes par mètre carré.

- (13) Pour l'impôt sur le revenu, un montant correspondant au moins à 65 % de la réduction acquise est rétrocédé par le contribuable sous la forme d'une diminution des loyers versés par l'organisme locataire et d'une diminution du prix de cession à l'organisme locataire ou, le cas échéant, aux personnes physiques occupant le logement. Pour l'impôt sur les sociétés, le montant de la rétrocession est de 75 %.

## **2.5. Budget**

- (14) Le montant du budget annuel prévu est entre 119,5 millions d'euros en 2010 et 207 millions d'euros en 2012. Le montant du budget cumulé prévu sur la période 2010-2017 est de 878 millions d'euros.

## **2.6. Durée**

- (15) Le régime d'aides notifié est applicable aux investissements réalisés entre la date de promulgation de la Lodeom et le 31 décembre 2017. Les autorités françaises s'engagent néanmoins à ce qu'aucune aide au titre du régime d'aides notifié ne soit accordée au-delà du 31 décembre 2013. Elles s'engagent également à notifier à nouveau le régime d'aides avant le 31 décembre 2013.

## **2.7. Conditions d'application**

- (16) Le bénéfice de l'aide au titre de la mesure notifiée est conditionné à l'obtention d'un agrément préalable.
- (17) La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure. Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable ayant réalisé l'investissement, le solde peut être reporté, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement.
- (18) La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux parts ou actions de sociétés dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement au titre du régime d'aides notifié. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts ou actions jusqu'au terme des cinq ans de la location à l'organisme de logement social. Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

## **2.8. Cumul**

- (19) Le cumul d'aides est admis dans la limite des plafonds définis par les lignes directrices concernant les aides à finalité régionale pour la période 2007-2013 (LDR)<sup>11</sup> au moment de leur octroi. Il appartient aux autorités nationales qui valident le projet sous agrément (100 % des cas) de plafonner l'aide fiscale en cas de dépassement potentiel des plafonds des LDR.

---

<sup>10</sup> Dans le cas de logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation, le prix de revient des logements est majoré du coût des travaux de réhabilitation.

<sup>11</sup> JO C 54 du 4.3.2006, p. 13.

### 3. POSITION DES AUTORITES FRANÇAISES

- (20) Les autorités françaises indiquent que le régime d'aides notifié ne diffère pas de façon substantielle dans son contenu du régime d'aides existant N 522/06. Le principal point de différence réside dans l'extension de ce régime d'aides à la réalisation de logements à caractère social, en contrepartie d'une rationalisation des dispositifs incitatifs existants dans le secteur de l'investissement immobilier. Cette différence ne constitue pas un élément de rupture par rapport aux niveaux antérieurs de compensation des handicaps structurels. La mesure notifiée crée un dispositif qui se distingue dans sa cible des autres mécanismes de défiscalisation. En effet, la défiscalisation logement tend essentiellement à permettre à des personnes physiques de réaliser la constitution d'un patrimoine immobilier, et la défiscalisation dite «productive» (articles 199 *undecies* B et 217 *undecies* du CGI) est orientée vers la réalisation ou l'acquisition d'équipements productifs au profit des entreprises. À l'inverse, la défiscalisation du logement social (article 199 *undecies* C du CGI) s'attache à permettre la création d'un parc immobilier locatif au profit des organismes de logement sociaux. Aussi, eu égard au caractère stratégique du logement social et de la nature techniquement très autonome du reste du dispositif de défiscalisation de ces dispositions, les autorités françaises sollicitent la disjonction de l'article 38 de la Lodeom du reste des articles examinés dans le cadre de l'examen du dispositif d'aide fiscale à l'investissement.

### 4. APPRECIATION DE LA MESURE

#### 4.1. Conformité avec l'article 108, paragraphe 3, du TFUE

- (21) En notifiant la mesure d'aide avant de la mettre en application, les autorités françaises ont respecté leurs obligations en vertu de l'article 108, paragraphe 3, du TFUE.

#### 4.2. Existence d'une aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE

- (22) La Commission a apprécié la mesure notifiée à la lumière de l'article 107, paragraphe 1, du traité TFUE, et plus particulièrement de sa pratique décisionnelle constante à l'égard des mesures fiscales à l'investissement outre-mer, illustrée notamment par la décision précitée concernant le régime d'aides existant N 522/06.
- (23) La Commission note que, par rapport au régime d'aides existant N 522/06, la mesure notifiée a uniquement pour effet d'élargir le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu ou de déduction fiscale pour l'impôt sur les sociétés aux investissements consistant en l'acquisition ou la construction de logements affectés à l'usage de logement social.
- (24) Les modifications apportées à la mesure n'altèrent pas la conclusion initiale de la Commission dans l'affaire N 522/06, selon laquelle la mesure contient des éléments d'aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE, comme l'indiquait du reste l'État membre dans sa notification.

### 4.3. Compatibilité de l'aide<sup>12</sup>

- (25) La mesure notifiée vise à favoriser le développement régional en soutenant des investissements dans le domaine du logement social. La Commission a donc examiné la compatibilité de l'aide avec le marché intérieur sur base de l'article 107, paragraphe 3, point a), du TFUE, et plus particulièrement sur base des dispositions des LDR concernant les aides régionales à l'investissement.
- (26) La Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Saint-Barthélemy, Saint-Martin et la Réunion sont des régions ultrapériphériques désignées par l'article 349 du TFUE. Ces régions peuvent bénéficier d'aides à finalité régionale en application de la dérogation prévue à l'article 107, paragraphe 3, point a) du TFUE, compte tenu de leur situation structurelle, économique et sociale. Conformément à la carte française des aides à finalité régionale pour 2007-2013<sup>13</sup>, les plafonds d'intensités d'aides sont de 60 % pour la Guyane et de 50 % pour la Guadeloupe (et donc pour Saint-Barthélemy et Saint-Martin), la Martinique et la Réunion.
- (27) Cet examen a abouti aux observations suivantes:
- Conformément au point 9 des LDR, les aides aux entreprises en difficulté<sup>14</sup> sont exclues du régime.
  - Concernant les dépenses éligibles, la Commission note que, conformément aux points 33 à 35 des LDR, les investissements de remplacement sont exclus de la mesure. En effet, les investissements concernés par l'aide sont destinés à l'achat de logement neuf ou l'achat de logement achevés depuis plus de vingt ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquiescer des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Conformément à la pratique de la Commission<sup>15</sup>, on entend par «réhabilitation» les travaux de rénovation et de réfection qui visent à améliorer la qualité des bâtiments et des équipements du logement en question de manière assimilable à une extension d'un établissement existant, à la diversification de la production d'un établissement existant ou à un changement fondamental de l'ensemble du processus de production d'un établissement existant. Les travaux de rénovation et de réhabilitation ne correspondent donc pas à un investissement de remplacement tel que visé au point 34 des LDR, qui, comme indiqué à la note de bas de page n° 36 des LDR, ne peut être considéré comme une dépense admissible pour une aide à l'investissement initial. La valeur des investissements est établie sur la base des bâtiments, des installations/machines (équipement) et, en cas de reprise,

---

<sup>12</sup> Bien que la notification concerne une modification d'un régime d'aides existant, la procédure de notification simplifiée prévue à l'article 4 du règlement (CE) n° 794/2004 de la Commission du 21 avril 2004 concernant la mise en œuvre du règlement (CE) n° 659/1999 du Conseil portant modalités d'application de l'article 93 du traité CE (JO L 140 du 30.4.2004, p. 1) n'est pas applicable à la présente notification dans la mesure où la modification concerne en outre une extension du champ d'application de la mesure et une augmentation du montant de l'aide.

<sup>13</sup> N 343/2006 *Carte des aides d'État à finalité régionale 1.1.2007-31.12.2013*, approuvée par la décision C(2007)651 final de la Commission du 7 mars 2007 (JO C 94 du 28.4.2007, p. 34).

<sup>14</sup> Au sens des lignes directrices communautaires concernant les aides d'État au sauvetage et à la restructuration d'entreprises en difficulté (JO C 244 du 1.10.2004, p. 2).

<sup>15</sup> Voir décision C (2009) 3015 de la Commission du 17 avril 2009 N 440/08 *Aide à la modernisation de l'hôtellerie* (JO C 162 du 15.7.2009, p. 1).

des actifs immobilisés. La valeur des actifs concernés est donnée par l'inscription au bilan de l'entreprise des travaux immobilisés.

- Conformément au point 36 des LDR, l'aide est calculée en pourcentage des coûts admissibles des investissements en immobilisations corporelles et incorporelles.
  - Conformément au point 38 des LDR, la demande d'aide doit être présentée avant le début des travaux et les autorités compétentes doivent avoir confirmé par écrit que, sous réserve de vérifications plus détaillées, le projet remplit en principe les conditions d'admissibilité fixées dans le régime.
  - Concernant le point 39 des LDR, le texte de la Lodeom ne contient pas de disposition prévoyant que les aides sont accordées sous réserve d'une contribution financière propre de 25 % au moins. Toutefois, le respect de cette condition est implicite compte tenu du contrôle effectué par l'autorité qui octroie l'agrément aides en ce qui concerne le plafonds des aides et les règles en matière de cumul.
  - Conformément au point 40 des LDR l'aide est subordonnée au maintien de l'investissement en cause dans la a région concernée pour une période minimale de cinq ans.
  - Conformément aux points 42 à 49 des LDR, l'intensité maximale de l'aide accordée au titre du régime d'aides notifié est inférieure ou égale aux intensités maximales applicables dans les régions couvertes par le régime d'aides notifié telles que définies dans la carte des aides à finalité régionale pour 2007-2013.
  - Conformément aux points 50 à 56 des LDR, le montant de l'aide est calculé sur la base des couts d'investissement qui correspondent à des immobilisations d'actifs corporels ou incorporels amortissables.
  - Conformément aux points 71 et 73 à 75 des LDR, le cumul des aides s'effectue dans le respect des taux d'intensité prévus par les plafonds d'intensité des aides établis au point 4.1. des LDR.
  - Aucune aide au titre du régime d'aides notifié ne sera accordée au-delà du 31 décembre 2013. La durée d'applicabilité du régime d'aides notifié est donc conforme à la durée de la carte française des aides à finalité régionale.
  - Conformément au point 108 des LDR, le régime d'aides notifié exclut les projets pour lesquels des dépenses admissibles ont été encourues avant la date de publication du régime.
- (28) L'analyse effectuée par la Commission confirme que la mesure notifiée n'altère pas l'appréciation initiale de la compatibilité de la mesure N 522/06 déjà approuvée. En conséquence, la Commission conclut que la mesure notifiée est conforme aux LDR et est donc compatible avec le marché intérieur conformément à l'article 107, paragraphe 3, point a), du TFUE.

## 5. DECISION

- (29) Au vu des éléments mentionnés ci-dessus, la Commission a par conséquent décidé de considérer la mesure notifiée comme compatible avec le marché intérieur conformément à l'article 107, paragraphe 3, point a), du TFUE.
- (30) La Commission rappelle aux autorités françaises que, conformément à l'article 108, paragraphe 3, du TFUE, tout projet de modification de cette mesure doit lui être notifié.

Dans le cas où cette lettre contiendrait des éléments confidentiels qui ne doivent pas être divulgués à des tiers, vous êtes invités à en informer la Commission, dans un délai de quinze jours ouvrables à compter de la date de réception de la présente. Si la Commission ne reçoit pas une demande motivée à cet effet dans le délai prescrit, elle considérera que vous êtes d'accord avec la communication à des tiers et avec la publication du texte intégral de la lettre, dans la langue faisant foi, sur le site Internet [http://ec.europa.eu/community\\_law/state\\_aids/state\\_aids\\_texts\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/community_law/state_aids/state_aids_texts_fr.htm).

Cette demande devra être envoyée par lettre recommandée ou par télécopie à :

Commission européenne  
Direction générale de la concurrence  
Greffes aides d'État  
J-70 3/225  
1049 Bruxelles  
BELGIQUE  
Fax +32 22961242

Veillez croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de ma haute considération.

Par la Commission

Neelie KROES  
Membre de la Commission