

## Les bailleurs sociaux demandent 40 millions à l'État

CLICANOO.COM | Publié le 29 août 2009

*Alors que la première opération de logement social financée dans le cadre de la Loi Girardin a été inaugurée jeudi, les bailleurs chiffrent à 40 millions d'euros le surplus nécessaire en LBU pour financer le surcroît d'activité constaté cette année.*

Jour de fête, jeudi, dans le quartier de la Balance, à Beaufonds. La remise des clés d'une opération de logements sociaux reste toujours un événement, en particulier pour les familles dont certaines attendent ce jour depuis des années. Mais l'opération "Promocannes", portée par la Semac, a encore quelque chose en "plus". "Il s'agit d'une opération particulière", introduit le directeur de la SEM, Mario Di Carlo : la première d'Outre-Mer financée dans le cadre de la Loi Girardin. "La première à associer défiscalisation (impôt sur les sociétés, art 217 du code général des impôts) et LBU (Ligne Budgétaire Unique)", poursuit le directeur. Un montage qui "marche" et ne manquerait pas d'avantage en "permettant de compléter les financements. Un plus pour les opérations et pour les familles avec une baisse sur les loyers permis par le remboursement d'une partie du prêt et donc moins de fonds propres engagés par la SEM". En finalité, des loyers moyens inférieurs de 5 % au loyer plafond autorisé par l'État.

### "La LBU fait déjà défaut"

Un système à "pérenniser" selon le bailleur avec demain "la possibilité d'investir plus dans les opérations notamment en faveur du développement durable". Un montage réalisé au côté du cabinet d'ingénierie financière et fiscale, Star Invest Océan indien. Ce dernier annonce d'ici à fin 2010 une enveloppe d'investissement de 110 millions d'euros pour le financement de plus de 900 logements sociaux dans l'île. Problème : la mort annoncée du dispositif Girardin en 2011. D'ici là, ce sont deux montages qui vont cohabiter : défiscalisation sur l'impôt sur les sociétés et sur l'impôt sur le revenu (art 211 c). Même si ce dernier est encore "flou" aux yeux des professionnels rencontrés, dans l'attente des décrets d'application. Autre question : quelle sera la part future de la LBU et donc des financements d'État ? Jugeant que dès maintenant "la LBU fait défaut", le député-maire socialiste de Saint-Benoît, Jean-Claude Fruteau, a appelé jeudi l'État à garder "la LBU comme le socle du financement du logement social". Entre les lignes : la crainte de voir Bercy transformer "une dette budgétaire en non-recette", souffle un spécialiste. À noter qu'aujourd'hui, seule la SIDR, sur les sept opérateurs de la place, monte des opérations de VEFA (Vente à l'état futur d'achèvement) sans l'apport de la LBU, mais compensée par la défiscalisation. Le secteur a connu un coup d'accélérateur en 2009 en profitant notamment d'une baisse du coût de la construction à la suite du ralentissement de la commande publique et du secteur privé ou encore de la possibilité de coupler défiscalisation et LBU pour financer le rachat de programmes aux promoteurs privés (une estimation de 3 000 logements sur deux ans). Conséquence : une production devant doubler pour certaines SEM de l'île... "Alors que la LBU, elle, reste constante, le manque à gagner se chiffre à 40 millions d'euros", chiffre un professionnel. Les bailleurs sont déjà montés au créneau pour demander des financements d'État à hauteur des nouveaux programmes permis cette année jugeant qu'il serait dommage... de ne pas les financer.

P.M.

#### L'opération Promocannes

L'opération porte sur la construction de 87 logements locatifs sociaux dont 81 collectifs et six maisons de ville avec jardin privatif. Chaque logement bénéficie d'une ventilation traversante naturelle et la plupart d'un chauffe-eau solaire. Coût de l'opération : un peu plus de 9 millions d'euros, financés par un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations de 6,3 millions d'euros (garanti par la commune et le Conseil Général), une subvention de l'État de 1,6 million d'euros (LBU), un prêt du Service d'Aide au Logement Familial et une subvention de la Région et de l'Ademe. Un montant d'environ 1,8 million d'euros a également été apporté au titre du dispositif fiscal d'aide à l'investissement Outre-Mer.