

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 5L2441-01/06/1995

Date de publication : 01/06/1995

**SECTION 4 FINANCEMENT DU LOGEMENT DES SALARIÉS
AUTRES QUE LES TRAVAILLEURS IMMIGRÉS**

Sommaire :

SECTION 4

Financement du logement des salariés autres que les travailleurs immigrés

SOUS-SECTION 1

Règles générales d'utilisation des investissements

SECTION 4

**Financement du logement des salariés autres que les
travailleurs immigrés**

1Les 8/9 du montant de la participation annuelle des employeurs à l'effort de construction doivent être utilisés selon les modalités prévues limitativement par l'article *R 313-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Les articles *R 313-12 à *R 313-20 du code précité définissent les règles générales d'utilisation de la participation.

2Les différentes modalités de réalisation des investissements peuvent être regroupées en deux catégories :

1° Les **investissements directs**, à savoir :

- les prêts aux salariés de l'employeur pour faciliter la construction de leur propre logement, l'achat d'un logement neuf ou l'acquisition sans amélioration du logement qu'ils occupent,

- la construction de logements et les travaux d'amélioration d'immeubles anciens appartenant aux employeurs et loués ou destinés à être loués à leurs salariés. Ce type d'investissement est effectué à titre exceptionnel.

2° Les versements à des organismes collecteurs.

Il est rappelé que les services du ministère chargé de l'Équipement et du Logement sont compétents en ce qui concerne l'application de la réglementation relative à la réalité et à la validité des investissements effectués en exécution de l'obligation d'investir. Certaines mesures ne sont donc traitées ici qu'à titre de simple rappel, pour une meilleure compréhension, par les agents, du régime général de la participation des employeurs.

D'autres obligations font, au contraire, l'objet de développements dès lors que la connaissance de la réglementation est nécessaire pour une application correcte de la cotisation de 2 % qui est susceptible d'être établie par le service des Impôts à l'encontre des employeurs défaillants.

SOUS-SECTION 1

Règles générales d'utilisation des investissements

Les articles *R 313-12 à *R 313-20 du Code de la construction et de l'habitation définissent les règles générales d'utilisation des sommes dues au titre de la participation.

L'article *R 313-40 du code précité dispose que l'investissement n'est pas libératoire lorsque les sommes versées par les employeurs à leurs salariés ou les investissements réalisés dans la construction de logements ne sont pas utilisés conformément à la réglementation relative à la participation.

A. DESTINATION DES LOGEMENTS

Les règles relatives à la nature et à l'utilisation des logements financés à l'aide de la participation des employeurs sont les suivantes :

11° Les logements doivent revêtir le caractère de **résidence principale** pour leurs occupants (Code de la construction et de l'habitation, art. *R 313-12).

Sont considérés comme habitation principale, les logements occupés au moins huit mois par an par les personnes accédant à la propriété, ou par leurs ascendants, leurs descendants ou ceux de leur conjoint. Cette occupation doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition des logements si celle-ci est postérieure à ladite déclaration.

2 Toutefois, l'occupation à titre de résidence principale par les accédants à la propriété peut être différée ou interrompue dans les conditions prévues aux articles R. 331-40, R. 331-41, R. 331-66 du Code de la construction et de l'habitation.

La condition d'habitation principale peut être différée pendant une période de six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par le bénéficiaire du prêt dès sa mise à la retraite ou dès son retour d'un département ou territoire d'outre-mer ou de l'étranger, à condition qu'il soit loué en application du 2° de l'article R. 331-41 du Code de la construction et de l'habitation.

La condition d'occupation à titre de résidence principale peut être suspendue lorsque les bénéficiaires des prêts ne peuvent plus, pour des raisons professionnelles ou familiales, destiner le logement à leur résidence principale.

Remarque : la condition d'occupation à titre de résidence principale ne s'applique pas aux centres d'hébergement occupés plus de huit mois par an et destinés à des salariés ou des stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles ou de formation, de se loger hors de leur résidence principale (Code de la construction et de l'habitation, art. *R. 313-12).

32° Les dirigeants, au sens des articles 39-3 et 211 *bis* du CGI, d'une entreprise exploitée en société, ainsi que leur conjoint et leurs enfants non émancipés ne peuvent bénéficier directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, de la participation. Il en est de même de l'exploitant individuel, de son conjoint et de leurs enfants non émancipés (Code de la construction et de l'habitation, art. *R. 313-13).

Toutefois, le conjoint du dirigeant de société ou de l'exploitant individuel et leurs enfants non émancipés, salariés d'une autre entreprise, peuvent bénéficier d'un prêt au titre de la participation des employeurs de cette entreprise (Code de la construction et de l'habitation, art. *R 313-13).

4 Les dirigeants de sociétés s'entendent :

- dans les sociétés de personnes et les sociétés en participation, qu'elles aient ou non opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, des associés en nom et des membres de ces sociétés ;
- dans les sociétés à responsabilité limitée qui n'ont pas opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes et les sociétés en commandite par actions, des gérants ;
- dans les sociétés anonymes, du président du conseil d'administration, du directeur général, de l'administrateur provisoirement délégué, des membres du directoire et de tout administrateur ou membre du conseil de surveillance chargé de fonctions spéciales.

La mesure d'exclusion s'applique aussi aux dirigeants de sociétés coopératives ouvrières de production.

53° Les logements qui bénéficient d'un financement dans le cadre de la participation des employeurs ne peuvent être :

- transformés en locaux industriels, commerciaux, artisanaux ou professionnels, ni avoir un accès dépendant uniquement des locaux de cette nature ;

- affectés à la location saisonnière ou en meublé, à l'exception des centres d'hébergement mentionnés au d du 1° du I de l'article R.313-17, des logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 et, sur autorisation du ministre chargé du logement, d'autres logements-foyers ;
- occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail (Code de la construction et de l'habitation, art. *R 313-14).

6 Pour plus de précisions sur les opérations dans lesquelles peut être investie la participation des employeurs à l'effort de construction, il convient de se reporter aux articles *R 313-15 à *R 313-18 du Code de la construction et de l'habitation.

B. DÉLAIS DE RÉALISATION DES INVESTISSEMENTS

7 Le financement de la construction au titre de la participation des employeurs doit intervenir au plus tard à l'expiration de celui des deux délais suivants dont le terme est le plus éloigné :

- un an après la délivrance du certificat de conformité de l'opération considérée ;
- trois mois après la première occupation du logement.

Le financement de l'amélioration de logements existants au titre de la participation des employeurs doit intervenir au plus tard trois mois après l'achèvement des travaux.

Toutefois, dans le cas où la participation des employeurs est investie pour refinancer, en tout ou partie, les prêts à annuités progressives accordés en application des articles R. 331-32 ou R. 331-63 ou des prêts complémentaires auxdits prêts, lorsque les emprunteurs ont contracté leur prêt avant le 31 janvier 1985 ou lorsqu'ils bénéficient des dispositifs d'aide aux accédants en difficulté figurant sur une liste définie par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie, les délais prévus ci-dessus ne sont pas applicables (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 313-19).

Le financement de l'acquisition de logements existants doit intervenir au plus tard trois mois après l'acquisition ; ce délai est porté à vingt-quatre mois lorsque la participation des employeurs finance également des travaux d'amélioration (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 313-19).

C. DURÉE DES INVESTISSEMENTS

8 La participation des employeurs réalisée sous une autre forme que celle de la subvention doit faire l'objet d'investissements pour une durée de vingt ans. En d'autres termes, l'employeur qui, pour se libérer de son obligation, a consenti des prêts à ses salariés ou à un organisme collecteur, a souscrit des parts ou actions auprès de cet organisme ou a effectué des investissements directs, ne peut, en règle générale, recouvrer la libre disposition des

fonds correspondants avant l'expiration d'un délai de vingt ans. Cela ne signifie nullement que les prêts doivent être consentis pour une durée minimale de vingt ans, ou que les parts, actions ou immeubles doivent demeurer au bilan de l'entreprise pendant une égale durée. Mais si le prêt est remboursé, ou si les parts, actions, immeubles sont cédés avant l'expiration de ce délai, l'article *R 313-20 du code précité fait obligation à l'employeur de réinvestir, pour la période restant à courir, les sommes devenues disponibles, dans les trois mois de leur remboursement.

9Le même texte précise que :

- les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux entreprises en liquidation ;
- lorsque les investissements sont faits en plusieurs périodes (c'est-à-dire lorsqu'un investissement est stipulé remboursable : prêt par exemple) aucune d'elles, sauf la dernière, ne peut être inférieure à cinq ans.

Les règles ainsi posées appellent les commentaires suivants.

I. Computation du délai de vingt ans

10Le délai de vingt ans commence à courir à compter du jour où l'investissement a été réalisé. Il est rappelé (cf. 5 L 242, n°s 4 et 5) que l'investissement a été réalisé lorsqu'il a donné lieu à un paiement effectif et que les fonds utilisés proviennent des ressources propres à l'entreprise (trésorerie ou emprunt).

II. Définition des remboursements d'investissement

11D'une manière générale sont considérées comme des remboursements d'investissement toutes les opérations tendant à restituer à l'employeur la disposition des fonds qu'il a affectés à la participation.

Il en est ainsi, notamment :

- des remboursements des prêts consentis aux salariés ou aux organismes susceptibles de recevoir des prêts dans le cadre de la participation ;
- des remboursements d'actions ou d'obligations souscrites dans les mêmes conditions ;
- de la cession des constructions édifiées par l'employeur ou des actions ou obligations souscrites par lui au titre de la participation.

Il est à noter, à cet égard, que le passage dans le patrimoine privé d'investissements figurant à l'actif d'une entreprise individuelle doit être considéré comme une cession valant remboursement.

12 En revanche, l'employeur n'est pas considéré comme ayant procédé à une cession d'investissement, en cas de dissolution d'une société de construction en copropriété divisée avec attribution privative des logements aux ayants droit : cette opération constitue un simple changement dans la forme d'investissement.

De même, le délai de vingt ans n'est pas opposable :

- à l'employeur qui cesse d'être assujéti à la participation ;
- ou en cas de décès ou de liquidation (cf. [5 L 272](#)).

III. Conséquence d'un remboursement d'investissement

13 Le troisième alinéa de l'article *R 313-20 du Code de la construction et de l'habitation indique que les sommes remboursées avant l'expiration du délai de vingt ans doivent être réinvesties dans les trois mois.

Exemple. - Un employeur a prêté une somme de 60 000 F à un de ses salariés, dans les conditions prévues par la réglementation. Le versement des fonds est intervenu le 1er juin 1988. Si le remboursement a lieu le 31 mai 1996, l'employeur dispose d'un délai expirant le 1er septembre 1996 pour procéder à un nouvel investissement.

Lorsque le réinvestissement n'intervient pas dans le délai prévu, la cotisation de 2 % est exigible (cf. [5 L 261](#)).

14 Il est admis que l'employeur impute sur les sommes à réinvestir les investissements effectués au cours de l'année du remboursement ou les investissements excédentaires des années précédentes. Mais, bien entendu, les uns et les autres doivent être réduits à due concurrence.

Exemple. - Une entreprise doit investir au cours de l'année 1995 une somme de 100 000 F. Elle dispose d'un reliquat d'investissements excédentaires de 5 000 F.

Le 1er juillet 1995, un salarié lui a remboursé un prêt de 20 000 F qui lui avait été consenti le 1er juillet 1989.

Le réinvestissement de cette somme devait avoir lieu avant le 1er octobre 1995.

Si l'entreprise a effectué au cours du premier semestre 1995 un investissement de 115 000 F, elle peut considérer :

- que le reliquat d'investissements excédentaires éteint à concurrence de 5 000 F l'obligation de emploi née du remboursement du prêt ;
- que les investissements du premier semestre 1995 éteignent le solde de cette obligation ;
- qu'elle n'a plus à effectuer aucun investissement en 1995 puisque les investissements du premier semestre (115 000 F), déduction faite de la somme affectée au emploi des sommes recouvrées (15 000 F), couvrent l'obligation d'investir.

IV. Cas particulier

Investissement effectué pour une période inférieure à cinq ans.

15Le deuxième alinéa de l'article *R 313-20 du Code de la construction et de l'habitation dispose qu'au cas où les investissements sont faits en plusieurs périodes (investissement, remboursement, réinvestissement) aucune d'elles, sauf la dernière (c'est-à-dire celle qui permet de compléter le délai de vingt ans), ne peut être inférieure à cinq ans.

En d'autres termes, un versement effectué par l'employeur ne peut donc être considéré comme libératoire si le remboursement intervient avant l'expiration d'un délai de cinq ans. Le remboursement qui intervient dans ces conditions fait donc apparaître une insuffisance d'investissement qui se rapporte à l'année où le versement par l'employeur a eu lieu. L'employeur devient alors passible, en général, de la cotisation de 2 % au titre de cette même année.

Exemple. - Un employeur s'est libéré de son obligation au titre de l'année 1992 en investissant dans la construction d'un logement, avec l'autorisation du préfet et dans les conditions et limites prévues par la réglementation, une somme correspondant à sa contribution de 8/9 de la participation, soit 96 250 F.

Si l'on suppose qu'il a effectivement versé cette somme le 1er juin 1992 et qu'il cède le logement le 1er juin 1995, il sera redevable, à raison du désinvestissement, de la cotisation de 2 %, soit :

$$(96\ 250\ F \times \frac{10\ 000}{45}) \times 2\ \% = 427\ 778\ F$$

Il se peut que le jeu de la prescription s'oppose à la mise en recouvrement de la cotisation de 2 % au titre de l'année où le versement avait été effectué. Il convient alors d'appliquer le troisième alinéa de l'article *R 313-20 du Code de la construction et de l'habitation, selon lequel les sommes remboursées à la fin de chaque période doivent être réinvesties, dans l'une des formes prévues par la réglementation, avant l'expiration d'un délai de trois mois. L'employeur doit donc réinvestir dans les trois mois et, à défaut, il est redevable de la cotisation de 2 % établie au titre de l'année au cours de laquelle a expiré le délai de trois mois.