

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

Identifiant juridique : BOI-TPS-PEEC-30-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 18/12/2014

**TPS - PEEC - Participation des employeurs à l'effort de construction -
Investissements libératoires**

Positionnement du document dans le plan :

TPS - Taxes et participations sur les salaires

Participation des employeurs à l'effort de construction

Titre 3 : Investissements libératoires

Sommaire :

I. Règles générales

- A. Période d'investissement
- B. Caractère libératoire des investissements
- C. Investissements excédentaires
- D. Réinvestissements

II. Modalités d'investissement

- A. Investissements directs
 - 1. Prêts aux salariés de l'employeur
 - 2. Construction directe ou travaux d'amélioration
- B. Versements de la participation des employeurs à l'effort de construction aux organismes collecteurs

III. Conditions à respecter pour l'utilisation des investissements

- A. Destination des logements
- B. Délais de réalisation des investissements
- C. Durée des investissements
 - 1. Computation du délai de vingt ans
 - 2. Définition des remboursements d'investissement
 - 3. Conséquence d'un remboursement d'investissement
 - 4. Cas particulier : Investissement effectué pour une période inférieure à cinq ans.

IV. Entrée en vigueur

1

Les employeurs tenus de participer à l'effort de construction peuvent se libérer de leur obligation en procédant à des investissements répondant à certaines conditions.

I. Règles générales

A. Période d'investissement

10

Lorsqu'un employeur occupe au moins vingt salariés pendant une année déterminée, il dispose d'un délai d'un an à compter du 1er janvier de l'année suivant celle du versement des salaires pour investir dans la construction (CCH [art. L. 313-4](#)).

Ainsi, un employeur qui a occupé au moins vingt salariés l'année N doit procéder à des investissements dans la construction au cours de l'année N+1. L'absence ou l'insuffisance d'investissement entraîne le paiement, à due concurrence, d'une cotisation de 2 % l'année N+2 (**cf. TPS-TS**).

B. Caractère libératoire des investissements

20

Lorsque les sommes affectées par les employeurs selon les modalités prévues à [l'article R. 313-7 du CCH](#) ne sont pas utilisées conformément aux dispositions des sections I et II du chapitre III du titre premier du livre troisième du code de la construction et de l'habitation, l'investissement n'est pas libératoire de l'obligation mentionnée à [l'article L. 313-1 du code précité](#).

30

L'investissement est considéré comme libératoire s'il répond aux conditions suivantes :

- Être réalisé conformément aux dispositions des sections I et II du chapitre III du titre premier du livre troisième du code de la construction et de l'habitation ([CCH, art. R. 313-8 et suivants](#)) (cf. [n° 70 et suivants](#)).

Lorsque les sommes affectées par les employeurs selon les modalités prévues à [l'article R. 313-7 du CCH](#) ne sont pas utilisées conformément à ces dispositions, l'investissement n'est pas libératoire.

- Avoir donné lieu à un paiement effectif au cours de la période de référence ([CCH, art. R. 313-5](#)).

Un simple engagement de dépenses ne peut donc être considéré comme un investissement libératoire lorsqu'il n'est pas suivi d'un paiement effectif.

C'est ainsi qu'un prêt consenti à un salarié ne peut être pris en considération au titre d'une année donnée qu'à concurrence de la somme effectivement versée à l'intéressé pendant cette même année ([Conseil d'Etat, arrêt du 14 avril 1967, req. n° 58133, RJCD, 1re partie, p. 97](#)).

Une société qui a signé un contrat accordant à l'un de ses salariés un prêt en vue de faciliter la construction de son logement sans ouvrir alors un compte courant au nom du bénéficiaire, lequel n'a disposé de la somme prêtée qu'au cours de l'exercice suivant, n'a pas versé effectivement cette somme au cours de l'exercice clos et n'a pas satisfait à l'obligation d'investir au cours de ce même exercice ([Conseil d'Etat, arrêt du 1er mars 1978, 8e et 9e s.-s., n°s 4400 et 4898](#)).

- Être prélevé sur les ressources propres de l'entreprise, c'est-à-dire provenir de sa trésorerie ou d'un emprunt contracté en son nom personnel.

Ainsi, ne sont pas considérés comme libératoires :

- l'édification, par les deux associés d'une société de fait, d'immeubles à usage d'habitation qui n'ont jamais figuré au bilan de l'entreprise mais sont restés, au contraire, la propriété personnelle des associés, même si la société a supporté la charge du remboursement et des intérêts des emprunts contractés par ses membres en leur nom personnel (Conseil d'Etat, arrêt du 14 juin 1956, req. n° 63382, RO, p. 360) ;

- le prêt consenti à un salarié d'une société en nom collectif en vue de la construction d'un logement d'habitation, dès lors que ce prêt n'a pas été accordé par la société elle-même, dans la comptabilité de laquelle il n'a jamais figuré, mais par un associé, au moyen de ses ressources personnelles (Conseil d'Etat, arrêt du 18 juin 1969, req. n° 74282, RJCD, 1re partie, p. 137) ;

- le prêt qu'un exploitant individuel a consenti, par acte notarié, à l'un de ses salariés, dès lors que ni le montant du prêt ni celui des intérêts stipulés n'ont figuré dans la comptabilité de l'entreprise et que, d'autre part, les dépenses de construction d'une maison d'habitation facturée au nom du salarié n'ont pas été prises en charge par ladite entreprise (Conseil d'Etat, arrêt du 11 juillet 1969, req. n° 74485, RJCD, 1re partie, p. 173) ;

- les travaux exécutés par une entreprise sur un immeuble compris dans le patrimoine personnel de son gérant, dès lors que l'immeuble ne figurait pas au bilan de l'entreprise à l'époque des travaux de construction et quand bien même ces derniers auraient été inscrits à l'actif (Conseil d'Etat, arrêt du 28 mars 1973, req. n° 84873).

C. Investissements excédentaires

40

Lorsque les employeurs réalisent des investissements supérieurs à ceux auxquels ils sont légalement tenus, l'excédent est reportable sans limitation de durée sur les années ultérieures ([art. L. 313-1 du CCH](#)).

En revanche, l'excédent d'investissements constaté au titre d'une année donnée ne peut servir à compenser une insuffisance se rapportant à une année antérieure (Conseil d'Etat, arrêt du 5 janvier 1972, req. n° 78036).

50

L'[article L. 313-1 du CCH](#) permet à un employeur qui devient passible de la participation, par suite de l'augmentation du nombre de ses salariés par exemple, de faire valoir les investissements qu'il a réalisés antérieurement, de façon spontanée, dès lors qu'ils répondent aux normes et conditions exigées par la réglementation en vigueur à l'époque de la réalisation desdits investissements. L'excédent reportable est alors constitué par le montant des sommes qui ont excédé, pendant la période considérée, le montant légal de la participation.

D. Réinvestissements

60

Les sommes investies par les employeurs sous une autre forme que celle de la subvention doivent, si elles sont remboursées avant l'expiration d'un délai de vingt ans, être réinvesties pour la durée restant à courir (cf [n° 420 et suivants](#).) dans un délai de trois mois ou au plus tard le 31 décembre de l'année civile (CCH, art. R. 313-9).

Le réinvestissement de ces sommes s'effectue dans les conditions prévues aux articles R. 313-6 et R. 313-7 du même code.

II. Modalités d'investissement

70

Le montant de la participation annuelle des employeurs à l'effort de construction doit être utilisé selon les modalités prévues limitativement par les [articles R 313-6 à R 313-9 du CCH](#).

Les [articles R 313-12 à R 313-20-3](#) du code précité définissent les règles générales d'utilisation de la participation.

80

Les investissements des employeurs peuvent être réalisés sous trois formes :

1° les prêts directs des employeurs à leurs salariés ([CCH article R. 313-7](#)) ;

2° les investissements exceptionnels des employeurs dans la construction directe ou les travaux d'amélioration de logement (article R. 313-7 du code de la construction et de l'habitation;

3° le versement sous forme de prêt sans intérêts ou de subvention aux organismes collecteurs ([CCH article R. 313-6](#)).

90

Il est rappelé que les services du ministère chargé de l'égalité des territoires 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 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.

A. Investissements directs

100

Les employeurs peuvent investir directement soit par l'octroi de prêts à leurs salariés, soit par la construction de logements ou par la réalisation de travaux d'amélioration sur des immeubles anciens.

1. Prêts aux salariés de l'employeur

110

L'employeur peut se libérer de son obligation de participer en accordant à ses salariés des prêts à taux réduit pour le financement de la construction d'un logement affecté à leur résidence principale ou à celle de leur conjoint, de leurs ascendants ou descendants, dans le respect des conditions prévues aux articles R. 313-14 à R. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ([CCH, art. R. 313-7](#)).

120

Ces prêts ne peuvent se cumuler avec ceux mentionnés aux I et II de [l'article R*319-1 du CCH](#).

130

Ils sont soumis à des conditions de performance énergétique du logement fixées par arrêté du ministre chargé du logement.

140

Les conditions de montant, de durée et de taux de ces prêts sont identiques à celles applicables aux prêts mentionnés au II de l'article R. 313-19-1 du CCH et définies aux 1°, 2° et 3° du II de [l'article R. 313-20-1 du même code, à savoir](#) :

- le montant des prêts n'excède pas 30% du coût total de l'opération, au sens de l'article R. 318-11 du code précité, dans la limite de 30 000 € en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 ou 50 000 € en zone A. Les zones A, B1, B2 et C s'entendent de celles définies pour l'application de [l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI](#).
- la durée maximale de ces prêts n'excède pas trente ans ;
- le taux d'intérêt de ces prêts est fixe et n'excède pas un taux plafond égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédant l'émission de l'offre de prêt ou au taux de 1 %, si le taux du livret A devient inférieur à 1%.

150

Ils sont accordés à des ménages qui respectent les conditions de ressources prévues pour l'octroi des avances remboursables sans intérêt définies au I de [l'article 244 quater J du CGI](#).

160

Les acquisitions de droits à construire ou de terrains suivies de la construction de logements dans le délai visé au [II du A de l'article 1594-0 G du CGI](#) sont assimilées à la construction de logements.

Les acquisitions de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation suivie de leur transformation ou aménagement en logements sont assimilées à la construction de logements.

De même sont assimilés à la construction de logements les travaux d'amélioration qui concourent à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI.

170

Les prêts en nature n'ont pas le caractère libératoire.

Les avances de matériaux de construction faites par une entreprise à ses salariés et destinées à permettre l'achèvement des logements personnels de ces derniers ne peuvent être regardées comme constituant des travaux de construction effectués directement par l'employeur. Ces prêts en nature ne peuvent davantage être considérés comme des subventions ou des prêts destinés à compléter ceux accordés auxdits salariés par le Crédit foncier de France dès lors qu'une partie d'entre eux est remboursable lors de l'octroi des prêts en argent par le Crédit foncier et l'autre est remboursable dans un délai inférieur à celui de dix ans fixé par la réglementation antérieure au [décret n° 66-827 du 7 novembre 1966](#). Jugé, en conséquence, que les avances dont s'agit n'ont pas valeur libératoire au regard de la participation des employeurs à l'effort de construction (CE, arrêt du 13 février 1970. req. n° 75662, RJ III, p. 45).

2. Construction directe ou travaux d'amélioration

180

À titre exceptionnel, les investissements peuvent être réalisés par les employeurs dans la construction de logements locatifs, lorsque ces logements bénéficient des prêts mentionnés aux articles [R. 331-1](#) ou [R. 331-72 du CCH](#) ou dans les travaux d'amélioration d'immeubles anciens leur appartenant, loués ou destinés à être loués à leurs salariés et compris dans un programme d'intérêt général mentionné à l'article [R*327-1 du même code](#), visant à améliorer des ensembles de logements et approuvé par le représentant de l'Etat dans le département (CCH, art. R 313-7-2°).

190

Les logements locatifs construits ou réhabilités dans le cadre de ces investissements font l'objet d'une convention mentionnée à l'[article L. 351-2 du CCH](#).

200

Ces investissements sont soumis à l'autorisation préalable du représentant de l'Etat dans le département. Ils ne peuvent être réalisés que lorsque les autres formes de participation mentionnées au 1° de l'[article R. 313-7 du CCH](#) et à l'article [R. 313-6](#) du même code ne permettent pas de répondre aux besoins des salariés (CCH, art. R. 313-7-2°).

210

Ils sont soumis au respect des dispositions des articles R. 313-14 à R. 313-17 du CCH (CCH, art. R. 313-7-2°).

220

Ils ne peuvent excéder 10% du prix de revient de l'opération, dans la limite du montant par logement fixé au 1° du 1 de l'[article R. 313-20-2 du CCH](#) (CCH, art. R. 313-7-2°).

B. Versements de la participation des employeurs à l'effort de construction aux organismes collecteurs

230

Le versement à un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation s'opère sous forme de prêt sans intérêts ou de subventions ([CCH, art. R. 313-6](#)).

240

Ce versement donne lieu à un reçu libératoire délivré à l'employeur par l'organisme collecteur agréé.

250

Conformément aux dispositions de l'[article R. 313-21 du CCH](#), l'agrément de l'organisme collecteur est délivré par arrêté du ministre chargé du logement. Cet arrêté est pris après avis de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, sauf lorsqu'il concerne un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article [L. 411-2 du code précité](#) ou une société d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.

La demande d'agrément est introduite auprès de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction qui est chargée de son instruction en application de l'article L. 313-17 du CCH.

260

En application de l'article R. 313-22 du CCH, peuvent être agréés à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, sous réserve du respect des dispositions des articles R. 313-21 à R. 313-28 du même code, les organismes suivants :

1° les associations à caractère professionnel ou interprofessionnel ayant pour objet exclusif de concourir au logement, principalement des salariés ;

2° les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article [L. 411-2 du CCH](#) et les sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux ;

3° la société immobilière des chemins de fer français.

270

Il est interdit à tout organisme collecteur agréé :

1° De subordonner la passation d'un marché de travaux, de fournitures ou de prestations intellectuelles au versement par l'entreprise de la participation des employeurs à l'effort de construction à l'organisme, ou de faire figurer dans le marché une clause prévoyant un tel versement ;

2° D'accorder un avantage matériel quelconque direct ou indirect à une personne qui est intervenue au nom de l'entreprise dans les versements à l'organisme par cette dernière au titre de la formation des employeurs ;

3° De démarcher une entreprise afin qu'elle verse à l'organisme la participation des employeurs à l'effort de construction, lorsque ce démarchage est rémunéré par une commission, des honoraires ou le paiement prévu par une prestation de services quelle que soit la forme de celle-ci.

280

Les versements qui seraient faits à des organismes par des employeurs postérieurement à la date d'effet d'une décision de retrait d'agrément prononcée par le ministre chargé du logement sur le fondement de l'article L. 313-13 du CCH ne sont pas libératoires de l'obligation prévue à l'article L. 313-1 du même code, sauf lorsque l'employeur ne connaissait pas ou ne pouvait raisonnablement connaître ladite décision. ([article R. 313-28 du CCH](#)).

III. Conditions à respecter pour l'utilisation des investissements

290

Les [articles R 313-9](#) et [R 313-12 à R. 313-20-3](#) du CCH définissent les règles générales d'utilisation des sommes dues au titre de la participation auxquelles les employeurs doivent se conformer lorsqu'ils réalisent des investissements directs et/ou sous forme de prêts.

Ces règles concernent notamment :

- la destination des logements ;

- le délai de réalisation des investissements ;
- la durée des investissements des employeurs qui ne peut être inférieure à vingt ans.

A. Destination des logements

300

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

310

Les logements doivent revêtir le caractère de résidence principale pour leurs occupants (CCH, [art. R. 313-14](#)).

Sont considérés comme habitation principale, les logements occupés au moins huit mois par an, sauf obligation liée à l'activité professionnelle, raison de santé, cas de force majeure ou de mise en location du logement dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 31-10-6 du CCH, par l'emprunteur ou les personnes destinées à occuper à titre de résidence principale le logement a moment de l'émission du prêt (CCH, art. R. 31-10-6).

320

Le logement doit être effectivement occupé à titre de résidence principale dans le délai maximum d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure (CCH, art. R. 31-10-6).

330

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, à condition qu'il soit loué dans les conditions de ressources, de loyer et de déclaration prévues au 2° de l'article R. 31-10-6 du CCH.

340

Le logement ne peut être ni affecté à la location saisonnière ou en meublé, ni utilisé comme résidence secondaire, ni utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail sauf situations du 4° de l'article R. 31-10-6 du CCH.

350

Les dirigeants, au sens des articles [39-3](#) et [211 bis](#) du CGI, d'une entreprise exploitée en société, l'exploitant individuel 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 des personnes qui exercent, au sein des organismes collecteurs agréés, des fonctions de dirigeants qui s'entendent des membres de l'organe délibérant et du directeur général de l'organisme, ainsi que leur conjoint et de leurs enfants non émancipés (CCH, [art. R. 313-17](#)).

Toutefois, le conjoint du dirigeant de société ou d'un organisme agréé, de l'exploitant individuel et leurs enfants non émancipés, lorsqu'ils sont salariés d'une autre entreprise, peuvent bénéficier d'un prêt au titre de la participation des employeurs de cette entreprise (CCH, [art. R. 313-17](#)).

360

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.

370

Les logements qui bénéficient d'un financement dans le cadre de la participation des employeurs ne peuvent ni être transformés en locaux industriels, commerciaux, artisanaux ou professionnels, ni avoir un accès dépendant uniquement des locaux de cette nature. Ces logements ne peuvent être occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail, sauf lorsqu'ils sont loués meublés à des salariés ou des stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an, ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale ([CCH, art. R. 313-14](#)).

380

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 313-18-2](#) du CCH.

B. Délais de réalisation des investissements

390

Conformément aux dispositions du 1° de [l'article R. 313-16 du CCH](#), le financement de la construction de logements ou d'acquisitions de logements neufs 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 le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux de l'opération considérée (ou à compter de la date de l'avis de réception si envoi par courrier) ;
- trois mois après la première occupation du logement.

400

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 ([CCH, 2° de l'article R. 313-6](#)).

410

Le financement de l'acquisition de logements existants doit intervenir au plus tard trois mois après l'acquisition ou la décision favorable visée à [l'article R. 331-3 du CCH](#) ; ce délai est porté à vingt-quatre mois lorsque la participation des employeurs finance également des travaux d'amélioration (

C. Durée des investissements

420

Conformément aux dispositions de [l'article R. 313-9 du CCH](#), 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, 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 immeubles doivent demeurer au bilan de l'entreprise pendant une égale durée. Mais si le prêt est remboursé, avant l'expiration de ce délai, l'article R. 313-9 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 ou au plus tard le 31 décembre de l'année civile dans les conditions mentionnées aux articles R. 313-6 et R. 313-7 du code précité.

430

L'[article R. 313-9 du CCH](#) précise que :

- les dispositions qui précèdent sont également applicables aux sommes provenant de la cession par les employeurs, avant l'expiration d'un délai de vingt ans, d'éléments d'actifs constitués en exécution de l'obligation mentionné à l'article [L. 313-1 du CCH](#)
- elles 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.

1. Computation du délai de vingt ans

440

Le délai de vingt ans commence à courir à compter du jour où l'investissement a été réalisé. Il est rappelé (cf. [TPS-PEEC-10 § 150](#)) que l'investissement est considéré comme 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).

2. Définition des remboursements d'investissement

450

D'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 ;
- de la cession des constructions édifiées par l'employeur ou des actions ou obligations souscrites par lui au titre de la participation.
- du remboursement par le bénéficiaire d'une subvention accordée par l'employeur ;
- de la cession par délégation parfaite de la créance.

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.

460

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 divise 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.

3. Conséquence d'un remboursement d'investissement

470

Le troisième alinéa de [l'article R. 313-9 du CCH](#) indique que les sommes remboursées avant l'expiration du délai de vingt ans doivent être réinvesties dans les trois mois ou, au plus tard le 31 décembre de l'année civile dans les conditions mentionnées aux [articles R. 313-6](#) et [R. 313-7](#) du même code.

480

Lorsque le réinvestissement n'intervient pas dans le délai prévu, la cotisation de 2 % est exigible.

490

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 N une somme de 100 000 €. Elle dispose d'un reliquat d'investissements excédentaires de 5 000 €.

Le 1er juillet de l'année N, un salarié lui a remboursé un prêt de 20 000 € qui lui avait été consenti le 1er juillet N-6.

Le réinvestissement de cette somme devait avoir lieu avant le 1er octobre de l'année N.

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

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

4. Cas particulier : Investissement effectué pour une période inférieure à cinq ans.

500

Le deuxième alinéa de [l'article R 313-20 du CCH](#) 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 N 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 de 96 250 €.

Si l'on suppose qu'il a effectivement versé cette somme le 1er juin de l'année N et qu'il cède le logement le 1er juin de l'année N+3, il sera redevable, à raison du désinvestissement, de la cotisation de 2 %, soit :

$$(96\,250\,€ / 0,45\,\%) \times 2\,\% = 427\,778\,€$$

510

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. 313-9 du CCH](#), 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.

IV. Entrée en vigueur

520

En application de l'article 7 du décret n°2012-721 du 9 mai 2012 portant diverses dispositions relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction pris en application de l'article L. 313-36 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions de la section I du chapitre III du titre Ier du livre III du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) sont applicables à la participation des employeurs à l'effort de construction due à compter de l'année 2012.

En application du 4° de l'article 8 du décret précité, les investissements réalisés par les employeurs entre le 1er janvier 2012 et le 30 juin 2012 conformément aux dispositions de la section I du chapitre du titre Ier du livre III du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction en vigueur avant la publication du décret précité sont pris en compte pour la détermination de la participation des employeurs à l'effort de construction due au titre de l'année 2012.