

*Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature*

Mission Communication

Flash DGALN n° xx – 2014

A l'attention de
Mesdames et Messieurs
Les préfets de région,
Les préfets de département,
Le directeur régional et interdépartemental de
l'hébergement et du logement,
Les directeurs régionaux de l'environnement,
de l'aménagement et du logement,
Les directeurs de l'environnement, de
l'aménagement et du logement,
Les directeurs départementaux des territoires
(et de la mer)

<p style="text-align: center;">INSTRUCTION DES DOSSIERS DE DEMANDE D'AGREMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS INTERMEDIAIRES</p>

L'article 73 de la loi de finances initiale pour 2014 a introduit un régime fiscal spécifique pour la construction neuve de logements locatifs intermédiaires dont le bénéfice est soumis à un agrément préalable aux travaux de construction¹. Cet agrément est délivré par le préfet de département, après instruction de ses services, et ne peut, en l'état des textes, être délivré par les délégataires de compétence.

Rappel des dispositions législatives

Un régime fiscal spécifique au logement intermédiaire a été mis en place, prévoyant l'application d'un taux de TVA de 10% (article 279-0 *bis* A du CGI) et d'une exonération de taxe foncière aux opérations de construction de logements intermédiaires pour une durée maximale de 20 ans (article 1384-0 A du CGI).

La construction de logements neufs bénéficie de l'avantage dans les conditions suivantes :

- la maîtrise d'ouvrage de l'opération de construction est assurée soit par des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux ou par les filiales des collecteurs d'Action Logement (CIL) soit par des personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou des établissements publics administratifs ;
- l'opération de construction doit avoir fait l'objet d'un agrément préalable accordé par le Préfet de département au propriétaire ou au gestionnaire des logements ;
- les logements doivent :
 - être destinés à la location à usage de résidence principale,
 - être implantés sur des terrains situés dans les zones A et B1 du zonage relatif à l'investissement locatif,
 - être intégrés dans un ensemble immobilier, dont la définition est donnée ci-après, comprenant au minimum 25% de surface (entendu comme surface habitable) de logements neufs mentionnés aux 2 à 8 du I de l'article 278 *sexies* du CGI.

¹ Cf. BOFiP sur le régime fiscal, disponible au lien suivant : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9713-PGP.html?identifiant=BOI-TVA-IMM-30-20141008>

- être destinés à être loués à des personnes physiques dont les ressources à la date de conclusion du bail ne dépassent pas les plafonds fixés dans le cadre du dispositif d'investissement locatif intermédiaire « Pinel » (article 199 *novovicies* du CGI). Le loyer mensuel de ces logements ne dépasse pas les plafonds applicables dans le cadre de ce même dispositif, le cas échéant modulés par le préfet de région.

- l'engagement de location des logements est d'une durée minimale de 20 ans. Toutefois ces logements peuvent être cédés, sans que l'acheteur ne soit contraint de louer les logements dans des conditions de location particulière, à compter de à partir de la 11^{ème} année pour la moitié des logements ayant bénéficié de l'agrément et à partir de la 16^{ème} année pour l'intégralité des logements ayant bénéficié de l'agrément.

Définition de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier s'entend comme :

- un bâtiment ou un groupe de bâtiments faisant l'objet d'un même permis de construire ;
- un groupe de bâtiments faisant l'objet de plusieurs permis de construire attribués sur une période de 18 mois et contenant chacun le même document d'aménagement garantissant une unité d'ensemble (plan de masse au sens de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme).

A noter que pour les demandes d'agrément déposées avant le 31 décembre 2014, et à titre dérogatoire, la période de 18 mois prévue entre l'attribution des permis de construire sera portée à 24 mois.

En particulier les localisations des logements intermédiaires et sociaux ne devront pas être trop éloignées, ce que la DDT(M) appréciera au regard du plan masse des opérations.

Une seule demande d'agrément peut être effectuée par demandeur sur un même ensemble immobilier. La demande doit être accompagnée d'une lettre d'accord des gestionnaires de logements neufs mentionnés aux 2 à 8 du I de l'article 278 *sexies* du CGI. Cet accord ne peut être donné que pour un seul ensemble immobilier. En annexe 1 se trouvent les éléments que doit contenir la lettre d'accord.

Demande d'agrément

Pour bénéficier du régime fiscal du logement intermédiaire, le maître d'ouvrage doit déposer un dossier de demande d'agrément auprès de la DDT(M) du département de la commune où se situe l'opération, avant le début des travaux. Son dossier doit comporter *a minima* les éléments suivants :

- note de présentation de l'opération indiquant notamment la localisation et l'échéancier prévisionnel de l'opération ;
- pour l'opération, le permis de construire ou la demande de permis de construire ou le plan détaillé de l'opération ;
- pour l'ensemble immobilier, les permis de construire ou les demandes de permis de construire ou le plan détaillé des opérations, indiquant, par catégorie de logements (logement intermédiaire, logement locatif social, autres logements) :
 - o le nombre de logements ;
 - o la surface de habitable pour chaque type de logement ;
- engagement de location du demandeur conforme au modèle type prévu en annexe 3;
- statuts du maître d'ouvrage ;
- prix de revient prévisionnel de l'opération hors taxe (détail de ce prix optionnel) ;
- l'accord du futur propriétaire (ou titulaire d'un droit réel sur le bien) des logements sociaux dont les principaux éléments sont donnés en annexe 1, ainsi que la copie de la demande ou de la décision de subvention ou d'agrément des logements sociaux de l'opération pour les logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS, PSLA) ou la copie la convention ou de la demande de convention entre le gestionnaire et le représentant

de l'Etat pour les structures d'hébergement ou les structures pour personnes âgées ou handicapées.

La DDT(M)/DRIHL-UT ne peut se prononcer sur un dossier incomplet.

La demande d'agrément ne peut porter que sur une opération de construction neuve, pour des logements situés en zone A et B1. On notera que les communes de la zone B2 ayant reçu un agrément pour le dispositif dit « Pinel » ne sont pas éligibles au présent dispositif fiscal en faveur du logement intermédiaire. D'autre part, l'agrément ne peut pas être octroyé pour une opération d'acquisition-amélioration. Les logements peuvent avoir vocation à être vendus en VEFA à un gestionnaire de logements intermédiaires, ou le maître d'ouvrage peut être le propriétaire et gestionnaire des logements construits.

Instruction de la demande et délivrance de l'agrément

L'agrément ne peut être octroyé qu'à la condition que les critères suivants soient réunis :

- les logements sont situés en zones A ou B1 ;
- la demande porte sur une opération de construction neuve ;
- l'ensemble immobilier comporte a minima 25% de surface habitable de logements neufs listés aux 2 à 8 du I de l'article 278 *sexies* : PLUS, PLAI, PLS, PSLA, structures pour personnes âgées ou handicapées (bénéficiant de la TVA à taux réduit au titre de l'article 45 de la loi DALO), logements de l'AFL ou filiales de CIL, structures financées en produit spécifique hébergement.
- l'ensemble des pièces justificatives sont présentes, en particulier l'engagement de location du demandeur signé.

Les autres conditions du bénéfice de l'avantage fiscal, et notamment la qualité de la personne qui engage l'opération, n'ont pas à être vérifiées pour l'octroi de l'agrément. Par ailleurs, aucune programmation des logements intermédiaires n'a été mise en place à ce jour. Les agréments peuvent donc être délivrés au fil de l'eau, à tous les investisseurs concernés, à la condition que les critères listés ci-dessus soient réunis.

L'instruction de la demande d'agrément et la délivrance de l'agrément seront réalisés à l'aide du logiciel Galion. Il est demandé aux instructeurs de saisir des informations sur le maître d'ouvrage, la localisation de l'opération, des informations générales, la consistance de l'opération (notamment la typologie des logements intermédiaires ainsi que les surfaces de habitable des logements de l'opération) ainsi que le prix de revient (et éventuellement le détail du prix de revient si la donnée est disponible).

CONTACTS

DGALN/DHUP

Logements intermédiaires

Bureau des aides financières (FE1)

Maxime VIDAL

01 40 81 95 13

Maxime.Vidal@developpement-durable.gouv.fr

Fiscalité relative au logement

Bureau de la fiscalité du logement et de l'aménagement (FE3)

Peggy DUBOUCHER

01 40 81 85 73

Peggy.Duboucher@developpement-durable.gouv.fr

Instruction Galion

Bureau de la connaissance sur le logement et l'habitat (PH4)

PRZYBYLSKI Mathieu

01 40 81 99 18

Mathieu.Przybylski@developpement-durable.gouv.fr

Annexe 1 : Accord des propriétaires des logements « sociaux » pour la constitution de l'ensemble immobilier

Les propriétaires des logements mentionnés aux 2 à 8 du I de l'article 278 *sexies* du CGI pris en compte dans le calcul de la mixité de 25% doivent donner leur accord à la personne morale qui fait une demande d'agrément de logements intermédiaires, pour être inclus dans l'ensemble immobilier.

Cet accord, valant pour un ensemble de logements, ne peut être délivré que pour un unique ensemble immobilier.

Il contient a minima les mentions suivantes :

- Le nom du propriétaire des logements
- L'adresse des immeubles neufs comptabilisés aux 2 à 8 du I de l'article 278 *sexies* du CGI pour lesquels il donne son accord, le nombre de logements et la surface habitable desdits logements
- L'ensemble immobilier pour lequel il donne son accord de comptabilisation ainsi que le nom du bénéficiaire de cet accord
- Une mention où le propriétaire ou le gestionnaire s'engage à respecter les conditions permettant le bénéfice du taux de TVA prévu au 2 à 8 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts et à ne pas avoir donné son accord à un autre ensemble immobilier