

DISPOSITIONS

Législatives
réglementaires
& juridiques

Sommaire

- Exposé du schéma mis en œuvre par PERL, extrait d'un contrat notarié
- Extrait de l'Article L411-3 du Code de la Construction et de l'Habitat
- Extrait de la Loi de finances pour 2004 parue au J.O, Article 25
- Extrait de la Loi de finances parue au J.O, Article 104
- Circulaire UHC/FB3 du 30 décembre 2003 du Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement
- Instruction de la Direction Générale des Impôts du 7 octobre 2005
- Copie d'un agrément PLS accordé à un bailleur usufruitier
- Extrait de la Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national sur le logement
- Circulaire n°2007-27 UCH/FB3 du 17 avril 2007
- Décret n°2007-897 du 15 mai 2007
- Extrait de la Loi des finances rectificative du 30 décembre 2008
- Décret n°2009-314 du 20 mars 2009
- Instruction de la Direction Générale des Impôts du 6 octobre 2009

Exposé du schéma mis en œuvre par Perl, extrait d'un contrat notarié

II – SCHEMA DE CO-FINANCEMENT

Afin de répondre aux besoins en matière de construction et de gestion de logements locatifs du secteur intermédiaire ou social, financés notamment en « PLS » ou « PLI », la société « PERL » a développé un schéma innovant de co-financement d'opérations en associant des investisseurs privés aux efforts mis en œuvre par les Organismes à vocation sociale de type H.L.M., dont l'objet social est notamment de gérer ce type de logements dans le respect de l'ensemble des règles y afférents relatives aux plafonds de loyers et plafonds de ressources des locataires.

Ce schéma de co-financement consiste, pour chaque opération, à procéder à un démembrement de propriété des logements concernés entre :

- un usufruit temporaire, cédé à des bailleurs institutionnels assurant la gestion locative de ces logements sur des périodes allant de QUINZE (15) à VINGT (20) ANS,
- et la nue-propiété, cédée lots par lots, à des investisseurs à long terme, ayant vocation à devenir pleinement propriétaire des biens immobiliers concernés lors de l'extinction de l'usufruit temporaire.

Intéressé par le montage particulier développé par la société « PERL », la société « Société d'HLM » a demandé à la société « PERL » d'analyser les possibilités de mise en œuvre de ce schéma de co-financement sur une partie du programme de construction susvisé composée de X logements avec leurs locaux accessoires (caves).

- les offices publics d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production (L. n° 2003-710 du 1^{er} août 2003, art. 53) « et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif » d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes de crédit immobilier ;
- les fondations d'habitations à loyer modéré.

(L. n° 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 145-1^o) « Au titre du service d'intérêt général que constituent la construction, l'acquisition, l'attribution et la gestion de logements locatifs destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux alinéas précédents bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'État.

« Au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services prévues par les textes qui les régissent. »

V. *infra*, art. R. 411-1 s.

La loi du 16 juill. 1971 (JO 17 juill.) a supprimé les sociétés coopératives d'HLM de location coopérative et de location-attribution (V. *infra*, art. R. 422-36).

V. Circ. 7 déc. 1990 (JO 9 déc.) : protocoles d'occupation du logement social.

COMMENTAIRE

L'article 145 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 procède à une **qualification expresse des missions des organismes d'HLM**. Compte tenu de la sémantique communautaire, le logement des personnes de ressources modestes est qualifié de service d'intérêt général.

Le fait que la réalisation de logements sociaux soit constitutive d'une activité de service public a pour effet de légitimer l'existence de financements publics, de prérogatives de puissance publique ou de sujétions particulières et d'un contrôle spécifique de la part de l'État.

En revanche la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat ne bénéficient que du qualificatif de « mission d'intérêt général ».

En effet, dans la mesure où l'accession appartient au secteur concurrentiel et que le financement de l'accession à la propriété passe par des produits banalisés versés non aux organismes mais aux accédants à la propriété eux-mêmes, il était délicat d'inclure cette compétence dans le cadre des missions de « service d'intérêt général ». □

1. Qualification des organismes au regard du droit communautaire. D'après le Conseil d'État, les organismes d'HLM, eu égard à la mission qui leur a été impartie dans le domaine du logement social, sont des « entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général » au sens de l'art. 86-2 (ex-90-2) du Traité de Rome. Dès lors l'obligation de dépôts des fonds à la Caisse des dépôts et consignations qui est imposée aux organismes d'HLM ne porte pas atteinte au principe de libre concurrence affirmé aux art. 81 (ex-85) et 82 (ex-86) du Traité de Rome. • CE 24 avr. 1992, *Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré*, req. n° 116489 : Rec. CE 191.

2. Mission des OPHLM. Caractère de service public. En raison des conditions dans lesquelles les offices sont appelés à accomplir la mission qui leur est confiée par la loi et du but dans lequel ces pouvoirs leur sont attribués, les offices exercent une mission de service public administratif. • CE 4 déc. 1931, *Dumy* : S. 1932. 3. 97 • CE 23 févr. 1979, *Vildart* : RD publ. 1979. 1763. ♦ La construction d'un foyer entre dans le cadre de la mission de service public d'un OPHLM. • CE 11 mai 1990, *BAS de Blénot-Les-Ponts-à-Mousson* : JCP 1990. Act. 22. ♦ La décision d'un OPHLM de fermer dix tours d'habitation est une décision prise dans l'exercice de la mission de service public administratif et relève de la compétence de la

juridiction administrative. • CE 31 mars 1995, *Lavaud*, req. n° 137573 : Rec. CE. 155. ♦ Une groupement d'intérêt public constitué entre l'État, le Fonds d'action sociale pour les travailleurs immigrés et des personnes privées ayant pour objet de contribuer au relogement de familles et de personnes sans toit ou mal logées assure la gestion d'un service public à caractère administratif. • T. confl. 14 févr. 2000, *Groupement d'intérêt public habitat et interventions sociales pour les mal-logés et les sans-abris c/ Verdier* : req. n° 3170.

3. Mission des organismes privés. Fluctuations de la jurisprudence. Une convention passée entre une commune et une société d'HLM pour régler les modalités de préfinancement et d'achat d'un terrain par la société à la commune ne fait pas participer la société à l'exécution d'un service public. • CE 20 mars 1987, *Préfet de la région Martinique* : req. n° 54708. ♦ La cession de biens du domaine privé communal, même acquis par voie d'expropriation, à une société d'HLM, pour y construire des logements sociaux est un contrat de droit privé. • T. confl. 20 janv. 1986, *SA d'HLM Carpi* : req. n° 2319. ♦ L'acte par lequel un organisme d'HLM notifie une demande

de reversement d'une aide au logement social est dépourvu de tout caractère administratif eu égard à la qualité de son auteur dès lors que ledit acte émane d'une société anonyme d'HLM. • CAA Paris, 11 avr. 2000, *Atanasiu* : req. n° 97PA00209. ♦ La convention par laquelle une commune confie à une SA d'HLM la réalisation d'une étude d'urbanisme portant sur l'aménagement d'une zone a eu pour effet d'associer étroitement la SA à l'exécution d'un service public municipal et revêt donc un caractère administratif. • CAA Paris, 7 juill. 1992, *SA la campinoise d'habitation HLM* : req. n° 91PA00144. ♦ Bien qu'elle constitue un organisme de droit privé, une société coopérative d'HLM, eu égard notamment à son objet et au contrôle de l'administration dont elle fait l'objet, remplit une mission de service public. • CE 31 juill. 1992, *Vatin* : Dr. adm. 1992, n° 453. ♦ La délibération relative à l'application du supplément de loyer adoptée par le conseil d'administration d'une SEM constitue un acte administratif car elle touche à l'organisation même du service public dont est chargé l'organisme. • CE 31 mars 1995, *Desaunay* : req. n° 147731.

Art. L. 411-3 (L. n° 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 145-2^o) Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré[s] par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'État ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'État.

Ces dispositions ne sont pas applicables

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11 ;

(L. n° 2003-590 du 2 juill. 2003, art. 84) « - aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-7-1 et devenus propriété de l'associé personne physique ;

« - aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ; »

- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;

(L. n° 2002-73 du 17 janv. 2002, art. 166) « - aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3. »

En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'État [V. *infra*, art. R. 491-1 s.]. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6 ainsi que des dispositions des articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du

Loi de finances pour 2004
(n°2003-1311 du 30 décembre 2003) (1)
J.O. n°302 du 31 décembre 2003

Extrait

Article 25

I. - Le I de l'article 278 sexies du code général des impôts est complété par un 5 ainsi rédigé :

« 5. Les ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 2 et 3, lorsque l'usufruitier bénéficie d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation et a conclu avec l'Etat une convention en application du 3° et du 5° de l'article L. 351-2 du même code. »

II. - Le III de l'article 284 du même code est ainsi modifié :

1° Après les mots : « à usage locatif », sont insérés les mots : « ou des droits immobiliers démembrés de tels logements » ;

2° Après les mots : « dans les conditions du 3 », sont insérés les mots : « ou du 5 ».

Article 26

Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa du 1 du I de l'article 293 B, après les mots : « les assujettis établis en France », sont insérés les mots : « , à l'exclusion des redevables qui exercent une activité occulte au sens du deuxième alinéa de l'article L. 169 du livre des procédures fiscales, » ;

2° Après l'article 302 septies A ter A, il est inséré un article 302 septies A ter B ainsi rédigé :

« Art. 302 septies A ter B. - Les dispositions des articles 302 septies A et 302 septies A bis ne sont pas applicables aux personnes physiques ou morales ni aux groupements de personnes de droit ou de fait qui exercent une activité occulte au sens du deuxième alinéa de l'article L. 169 du livre des procédures fiscales. »

Article 27

I. - *La seconde phrase du troisième alinéa du 1 de l'article 293 A du code général des impôts est ainsi rédigée :*

« Toutefois, cette taxe est solidairement due par le déclarant en douane qui agit dans le cadre d'un mandat de représentation indirecte, tel que défini par l'article 5 du code des douanes communautaire. »

II. - *Les dispositions du I s'appliquent à compter du 1er janvier 2004.*

**Loi de finances pour 2004
(n°2003-1311 du 30 décembre 2003) (1)
J.O. n°302 du 31 décembre 2003**

Extrait

Article 104

Le deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts est ainsi modifié :

1° A la fin de la première phrase, les mots : « ou 3 » sont remplacés par les mots : « , 3 ou 5 » ;

2° Après la première phrase, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Pour les constructions visées au 5 de l'article 278 sexies, le taux de 50 % est ramené à 30 % . »

Article 105

I. - L'article 1395 C du code général des impôts est abrogé.

II. - Après l'article 1394 B du même code, il est inséré un article 1394 C ainsi rédigé :

« Art. 1394 C. - Les conseils municipaux et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, exonérer de taxe foncière sur les propriétés non bâties les terrains, agricoles ou non, plantés en oliviers, en arbres truffiers ou les deux.

« Pour bénéficier de cette exonération, le propriétaire doit faire, avant le 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration au service des impôts assortie des justifications nécessaires en indiquant notamment la liste des parcelles concernées. »

III. - Au premier alinéa de l'article 1395 B du même code, les mots : « municipaux, » et « organes délibérants des groupements de communes à fiscalité propre » sont supprimés.

IV. - Les dispositions des I, II et III sont applicables pour les impositions établies au titre de 2005 et des années suivantes. Toutefois, en l'absence de toute nouvelle délibération prise en application de l'article 1394 C du code général des impôts, les exonérations des parts communale et intercommunale en cours au 1er janvier 2005 sur le fondement de l'article 1395 B du même code sont maintenues pour la période restant à courir.

Extrait

I.6. Le financement des opérations conçues sur la base d'un démembrement de la propriété des logements

Certains opérateurs mettent en œuvre un montage particulier permettant à des investisseurs d'acquérir la nue-propriété de logements, l'usufruit étant alors confié à un gestionnaire qui donne à bail ces logements. En application du 5o du I de l'article R. 331-1 du CCH, l'acquisition des droits réels immobiliers résultant du démembrement de la propriété peut bénéficier du PLS soit directement, soit par le biais du transfert de prêt (cf infra) et selon les conditions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, il convient de distinguer deux opérations distinctes : l'une concerne l'acquisition du ou des logements par le nu-propiétaire et l'autre permet l'acquisition de l'usufruit des logements. Seule cette dernière « sous opération » peut être financée en PLS. Pour l'application de ces dispositions, au regard de la quotité minimale de prêt prévue à l'article R. 331-20 du CCH, le prix d'acquisition de l'usufruit tient lieu de prix de revient de l'opération quel que soit le mode de financement de l'acquisition de la nue-propriété.

L'octroi du PLS permet le bénéfice des avantages fiscaux rappelés au II-2, qui ne sont pas remis en cause à l'issue du démembrement de propriété, eu égard à la durée de celui-ci qui permet de considérer que l'opération est avant tout une opération locative à loyers plafonnés ; la TVA à taux réduit bénéficiant à la fois au nu propriétaire et à l'usufruitier, tandis que seul l'usufruitier bénéficie de l'exonération de TFPB.

Dans ce cas la durée du démembrement doit être au moins égale à celle de la convention APL, qui ne peut être inférieure à 15 ans.

II. - LES AVANTAGES DU PLS

II.1. Les avantages liés au prêt

Les caractéristiques financières du PLS en font un prêt particulièrement attractif qui permet aux maîtres d'ouvrage de mieux équilibrer leurs opérations. Cette amélioration de leur équilibre financier est en outre renforcée par le bénéfice de dispositions fiscales favorables mentionnées ci-après.

Dans ces conditions, l'obligation de mobiliser une quotité minimale de prêt représentant 50 % du prix de revient de l'opération a pour objet de cibler l'ensemble de ces avantages financiers, dont le coût pour la collectivité est important, sur un nombre limité d'opérations qui le justifient.

Cette règle a été toutefois adaptée pour tenir compte du cas particulier des investissements effectués par « l'association Foncière logement » : le montant des fonds apportés au titre du « 1 % logement » est intégré au montant du prêt PLS pour le calcul de cette quotité minimale et celle-ci a été abaissée de 50 % à 30 % du prix de revient de l'opération.

L'annexe II vous rappelle les modalités particulières d'instruction des demandes d'agrément PLS déposées par l'association « Foncière logement ».

II.2. Les avantages fiscaux

Les opérations financées à l'aide de PLS bénéficient de la TVA au taux réduit ainsi que de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans. L'obtention de la TVA au taux réduit est directement liée à l'obtention de la décision favorable de prêt PLS. Lorsqu'un promoteur vend un logement financé en PLS à l'investisseur, le montant de cette vente est soumis au taux réduit de la TVA. Comme rappelé précédemment, le fait que les PLS doivent avoir une quotité qui représente au moins 50 % du prix de revient de l'opération permet à toutes les opérations financées en PLS de bénéficier de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 15 ans.

Dans le cas d'opérations comportant la vente de droits immobiliers démembrés de logements locatifs sociaux neufs mentionnée au I-6 ci-dessus, une disposition de la loi de finances pour 2004 précise que l'exonération de la TFPB de 15 ans peut être obtenue lorsque la quotité minimale de PLS est de 30 % du prix de revient de l'opération.

III. - LE PLS OCTROYE AUX PROMOTEURS PRIVES

Les opérations de promotion privée sont soumises à des contraintes de commercialisation qui nécessitent de la part du service instructeur un traitement différencié par rapport aux opérations locatives sociales qui, entrées dans la programmation glissante de la DDE peuvent plus facilement être reportées d'un exercice budgétaire à l'autre ; ces contraintes de délai exigent de vos services une réactivité qui garantisse, dans toute la mesure du possible, une réponse aux demandes exprimées au fur et à mesure qu'elles vous seront présentées et ce, dès la mise à disposition des agréments.

Deux possibilités peuvent être utilisées pour ces opérations : soit la procédure de transfert de prêt (cf § III-1 ci-dessous), soit la réservation d'agréments (cf § III-4).

III.1. Cas du transfert du prêt

Le transfert des prêts est prévu à l'article R. 331-21 du CCH ; lorsqu'une opération est réalisée par un promoteur privé désirant vendre les logements financés en PLS à des investisseurs qui s'engagent à les louer dans des conditions spécifiques, l'établissement de crédit peut lui proposer, dans le cadre du contrat de prêt, de transférer aux acquéreurs finaux tout ou partie du montant du prêt.

Le transfert des prêts PLS peut être effectué tant au profit de personnes physiques que des personnes morales, sans aucune restriction.

La procédure est la suivante :

A.1. La convention APL

La décision favorable de PLS est établie au nom du promoteur qui en application de l'article R. 331-6 du CCH, a obligatoirement et préalablement signé la convention prévue à l'article L. 351-2 permettant aux locataires de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL) sous conditions de ressources ; une convention similaire de durée égale à la durée du prêt devra être conclue par les acquéreurs ; j'appelle votre attention sur la nécessité de faire signer à l'acquéreur la convention « ad hoc » correspondant à son statut de bailleur (HLM, SEM, autres bailleurs dont personnes physiques..) de la transmettre au Préfet et simultanément d'adapter par avenant la convention initiale pour en retirer les logements vendus.

Dans un souci de simplification, la convention signée avec le promoteur vaut accord préfectoral au sens de l'article R. 331-21 du CCH qui subordonne le transfert du prêt à un accord du préfet.

Ces conventions, qui s'imposent de plein droit aux propriétaires successifs, doivent être systématiquement publiées (cf. art L. 353-3 et L. 353-4 du CCH).

A.2. La décision de l'établissement financier

A la demande des investisseurs qui auront signé la convention prévue au a1 ci-dessus et au moment de la conclusion de l'acte de vente entre le promoteur et l'investisseur, l'organisme prêteur peut transférer le prêt PLS. Le prix d'acquisition par l'investisseur tient lieu de prix de revient de l'opération pour l'application de l'article R. 331-20 du CCH.

III.3. Possibilité pour les promoteurs de vendre en PLS à des investisseurs des logements non retenus dans la convention initiale mais appartenant à la même opération

Lorsqu'un promoteur réalise une opération financée partiellement en PLS, la vente de logements aux acquéreurs qui mobilisent ce prêt peut concerner des logements non retenus dans la convention initiale signée par le promoteur à condition qu'un avenant à la convention initiale soit conclu pour tirer les conséquences de cette substitution.

III.4. Possibilité de conclure avec le promoteur une réservation d'agrément

Toutefois, les promoteurs peuvent ne pas avoir besoin de mobiliser le prêt PLS pour réaliser l'opération. Ils se financent alors classiquement auprès de l'établissement prêteur. Ce financement ne fait pas obstacle à l'octroi de prêts PLS par ce même établissement aux investisseurs finaux, à charge pour ces derniers de souscrire les engagements correspondants.

Il a donc paru possible de simplifier le mécanisme de transfert de prêt qui nécessitait une convention initiale suivie de conventions signées par les acquéreurs en instituant la procédure de réservation d'agrément aux promoteurs qui prennent l'engagement de vendre tout ou partie d'une opération à des investisseurs se finançant en PLS et respectant en conséquence les obligations de location de celui-ci.

La décision de réservation d'agrément, pour laquelle vous trouverez en annexe III une lettre-type, vaut décision favorable provisoire. Les agréments réservés seront ensuite utilisés ensuite par les investisseurs au moment de l'achat du logement au promoteur. Il seront ainsi bénéficiaires de décisions favorables de PLS et signeront directement la convention APL. Il vous appartient d'apprécier les conditions dans lesquelles vous réserverez des agréments aux promoteurs notamment en matière de durée. En aucun cas, la durée de réservation ne peut s'exercer au delà du 31 décembre de l'année en cours ; si la tenue de ce délai est impossible, les agréments réservés doivent être donnés à d'autres investisseurs et une nouvelle réservation pourra être effectuée sur les agréments de l'année suivante.

L'octroi direct du prêt PLS aux investisseurs s'analyse comme un transfert de prêt et leur permet de bénéficier de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties si le prêt représente au moins 50 % du prix de revient de leur opération.



BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

6 C-4-05

N° 164 du 7 OCTOBRE 2005

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES. EXONÉRATION DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS NEUFS
A USAGE LOCATIF ET DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS EN VUE DE LEUR LOCATION,
FINANÇÉES AVEC L'AIDE DE L'ÉTAT.
(ARTICLE 16 DE LA LOI N° 2003-710 DU 1^{ER} AOÛT 2003 D'ORIENTATION ET DE PROGRAMMATION
POUR LA VILLE ET LA RENOVATION URBAINE ET ARTICLE 104 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2004,
(N° 2003-1311 DU 30 DÉCEMBRE 2003)

(C.G.I., art. 1384 A, 1384 C)

NOR : BUD F 05 20330 J

Bureau C2

P R E S E N T A T I O N

Conformément au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts et au premier alinéa de l'article 1384 C du même code, sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans :

- les constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale, mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'ils sont financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code et qu'ils bénéficient des dispositions des 2 ou 3 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (application du taux réduit de 5,5 % de TVA) (cf. BOI 6 C-1-99, 6 C-3-99, 6 C-5-99, 6 C-2-01, 6 C-1-02 et 6 C-3-02) ;

- les logements acquis en vue de leur location, avec le concours financier de l'Etat, en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (cf. BOI 6 C-4-99, 6 C-2-01 et 6 C-1-02).

L'article 104 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) étend le bénéfice de l'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts aux constructions de logements qui bénéficient du régime de TVA prévu au 5 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif) et assouplit dans ce cas la condition de financement par des prêts aidés par l'Etat en abaissant le pourcentage de 50 % à 30 %.

L'article 16 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine assouplit l'appréciation du seuil de 50 % prévu au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts, en étendant à l'ensemble des logements sociaux financés par des prêts aidés de la Caisse des dépôts et consignations prévus aux articles R. 331-14 à R. 331-16 du code de la construction et de l'habitation, la possibilité de prendre en compte les subventions versées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). De même, il étend le bénéfice de l'exonération prévue au premier alinéa de l'article 1384 C du code général des impôts aux logements acquis en vue de leur location avec une subvention de l'ANRU.

- 1 -

7 octobre 2005

3 507164 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

I.S.S.N. 0982 801 X

DGI - Bureau L 3, 64-70, allée de Bercy - 75574 PARIS CEDEX 12

Directeur de publication : Bruno PARENT

Responsable de rédaction : Sylviane MIROUX

Impression : S.D.N.C.

82, rue du Maréchal Lyautey - BP 3045 - 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
Section 1 : Application de l'exonération prévue à l'article 1384 A du code général des impôts en cas de démembrement de propriété	5
A. CONDITION TENANT AU REGIME DE TVA	8
1. Régime prévu en matière de TVA	9
2. Conséquences en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties	12
B. APPRECIATION DE LA CONDITION DE FINANCEMENT	13
Section 2 : Prise en compte des subventions de l'ANRU pour l'application des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts	17
A. PRISE EN COMPTE DES SUBVENTIONS DE L'ANRU POUR L'OCTROI DE L'EXONERATION PREVUE A L'ARTICLE 1384 A DU CODE GENERAL DES IMPOTS	19
1. Principe	21
2. Exemple	22
B. PRISE EN COMPTE DES SUBVENTIONS DE L'ANRU POUR L'OCTROI DE L'EXONERATION PREVUE A L'ARTICLE 1384 C DU CODE GENERAL DES IMPOTS	26
Section 3 : Date d'entrée en vigueur	31

INTRODUCTION

1. Conformément aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts, sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans¹ :

- les constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale, mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'ils sont financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code (prêts PLA-I, PLUS et PLS) et qu'ils bénéficient des dispositions des 2 ou 3 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (article 1384 A - I deuxième alinéa du CGI) ;

- les logements acquis en vue de leur location, avec le concours financier de l'Etat, en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (article 1384 C premier alinéa du CGI).

2. L'article 104 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) étend l'exonération en faveur des constructions neuves de logements sociaux aux constructions de logements qui bénéficient du régime favorable de TVA prévu au 5 du I de l'article 278 sexies du même code (ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif).

3. L'article 16 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine modifie l'économie de ces exonérations en assouplissant la condition de financement à respecter pour l'octroi des exonérations en faveur des constructions neuves de logements locatifs sociaux et des acquisitions de logements locatifs sociaux. Cette condition est appréciée en tenant compte des subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

4. La présente instruction a pour objet de commenter ces nouvelles dispositions.

Section 1 : Application de l'exonération prévue à l'article 1384 A du code général des impôts en cas de démembrement de propriété

5. Conformément à l'article 104 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), l'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts est étendue aux constructions de logements neufs à usage locatif qui bénéficient des dispositions du 5 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts.

6. L'exonération est applicable sous réserve que les autres conditions pour en bénéficier soient satisfaites et notamment celles tenant à la nature des constructions, à la nature des prêts et aux obligations déclaratives. Sur ces points ainsi que sur la portée de l'exonération, le service se reportera aux développements correspondants des BOI 6 C-1-99, 6 C-3-99, 6 C-5-99, 6 C-2-01 et 6 C-1-02.

7. Toutefois, pour ce type d'opération, la condition de financement à hauteur de 50 % par des prêts prévus à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation est abaissée à 30 %.

A. CONDITION TENANT AU REGIME TVA

8. L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties concerne les constructions qui bénéficient des dispositions du 5 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts.

1. Régime prévu en matière de TVA

9. Le 5 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts soumet au taux réduit (5,5 %) les ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

¹ La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque les constructions de logements mentionnés au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts bénéficient d'une décision de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 (article 92 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale). Il en va de même pour les logements acquis en vue de leur location, avec le concours financier de l'Etat, en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (article 1384 C premier alinéa du code général des impôts) lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 (article 92 précité). Une instruction séparée commentera ces nouvelles dispositions.

10. Ce dispositif vise les bailleurs qui acquièrent l'usufruit de logements destinés à un usage locatif à caractère social et les particuliers épargnants qui acquièrent la nue-propiété desdits logements.

11. L'application du taux réduit de TVA concerne notamment les constructions qui satisfont aux conditions suivantes :

- les ventes de droits immobiliers démembrés portent sur des immeubles en état futur d'achèvement ou sur des immeubles achevés, dès lors que ces derniers sont toujours placés dans le champ d'application de la TVA ;

- l'usufruit des logements doit être vendu à des bailleurs qui bénéficient pour leur acquisition d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- les conditions de location sont déterminées par une convention conclue entre le représentant de l'Etat dans le département et l'usufruitier (bailleur). Cette convention ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (art. L. 351-2, 3° et 5° du code de la construction et de l'habitation) ;

- la construction doit faire l'objet d'une décision favorable d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

2. Conséquences en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties

12. Compte tenu du type d'opération concernée, l'exonération concerne le redevable de la taxe à savoir, au cas particulier, l'usufruitier bailleur.

B. APPRECIATION DE LA CONDITION DE FINANCEMENT

13. D'une manière générale, l'exonération est subordonnée à la condition que la construction soit financée à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu par l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation. Cette condition s'apprécie par rapport au coût total de la construction (cf. BOI 6 C-1-99 et 6 C-3-99).

14. Dans le cas du démembrement de propriété, l'article 104 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) prévoit que le pourcentage de 50 % est abaissé à 30 %.

15. Les prêts sont en principe accordés au promoteur et transférés à l'acquéreur (bailleur usufruitier). Toutefois, pour des raisons de gestion, les prêts peuvent être accordés directement au bailleur usufruitier dans le cadre de la procédure de réservation d'agréments aux promoteurs : cette modalité s'analyse comme un transfert de prêt au bailleur usufruitier.

16. Le promoteur peut ou non mobiliser le prêt (déblocage des fonds). L'exonération est donc applicable lorsque le prêt mobilisé au cours de la phase de construction par le promoteur ou l'acquéreur (bailleur usufruitier) s'il s'agit d'une vente en l'état futur d'achèvement, représente plus de 30 % du coût total de la construction.

Section 2 : Prise en compte des subventions de l'ANRU pour l'application des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts

17. L'article 16 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine pose le principe de la prise en compte des subventions versées par l'ANRU dans l'appréciation de la condition de financement retenue pour l'octroi des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues en faveur du logement social aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts.

18. Les subventions de l'ANRU sont destinées notamment à la réhabilitation, la démolition et la construction de nouveaux logements sociaux ainsi qu'à l'acquisition ou la reconversion de logements existants.

Copie d'un agrément PLS accordé à un bailleur usager

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

PLS 1

DECISION FAVORABLE DE PRÊT POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Département: 92	N° fiche analytique: 200592018	BENEFICIAIRE (nom, raison sociale, adresse) :
Numéro de la décision: 2	Nature des logements ⁽¹⁾ : 01	LOGIREP
Nature de l'opération ⁽¹⁾ : 1	Zone de prix ⁽¹⁾ : 0	127 rue Gambetta
Commune(n° INSEE): 92044	N° du PC:	BP 135
Année: 2005		92 154 SURESNES CEDEX
Bénéficiaire ⁽¹⁾ : 21	N° du bottin HLM:	
Nom de l'opération: 13 logements PLS		
Adresse de l'opération: 91 rue Baudin 92 300 Levallois		
Le plan de financement prévisionnel et les principales caractéristiques de l'opération sont donnés en annexe.		

LE PREFET,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH)

Vu le code général des impôts

Vu la convention ouvrant droit à l'APL prévue au 3° ou au 5° de l'article L.351-2 du CCH et signée ce jour pour les logements faisant l'objet de la présente décision, convention qui restera annexée à la présente décision,

DECIDE :

ARTICLE 1 Conformément à l'article R.331-19 du CCH, il est accordé une décision favorable de prêt pour l'opération précitée pour la réalisation de 13 logements locatifs sociaux

ARTICLE 2 La présente décision ouvre droit pour la réalisation de ces logements à un prêt du : CFP

ARTICLE 3 La demande de prêt devra intervenir dans un délai de 6 mois à compter de la date de la présente décision.


La déclaration d'ouverture du chantier devra intervenir dans un délai de 18 mois à compter de cette même date.

ARTICLE 4 Le Directeur Départemental de l'Équipement est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Nanterre :

le 28 JUIL 2005

Le Préfet


Michel DELPUECH

(1) Voir tableau de codification ci-joint

LOIS

LOI n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1)

NOR: SOCX0500245L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 42

Le titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Bail à construction. - Bail à réhabilitation. - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit » ;

2° Il est ajouté un chapitre III ainsi rédigé :

« Chapitre III

« Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit

« Art. L. 253-1. - L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.

« Art. L. 253-2. - Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.

« Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.

« Art. L. 253-3. - Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7.

« Art. L. 253-4. - Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.

« Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis au présent article.

« Art. L. 253-5. - Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

« - soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« - soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propiétaire au locataire.

« La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7.

« Art. L. 253-6. - I. - Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propiétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.

« II. - Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propiétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

« Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propiétaire.

« Art. L. 253-7. - Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propiétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

« Art. L. 253-8. - Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. »

La Défense, le 17 avril 2007

**Le ministre de l'emploi, de la cohésion
sociale et du logement**

à

à Mesdames et Messieurs les destinataires
désignés ci-dessous

ministère
de l'Emploi,
de la Cohésion Sociale
et du Logement

direction générale
de l'Urbanisme
de l'Habitat
et de la Construction
service
de l'Habitat
sous-direction
du Financement
et du Budget
bureau
de la réglementation
des aides à la pierre

affaire suivie par : Michel PATRY - DGUHC-FB3
tél. 01 40 81 93 75, fax 01 40 81 83 42
mél. Michel.Patry@equipement.gouv.fr

Titre : Circulaire UHC/FB3 n° 2007-27 du 17 avril 2007 concernant la mise en œuvre de l'usufruit locatif social.

Textes sources : Article 31 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
Circulaire UHC/FB 3/29 n° 2003-79 du 30 décembre 2003

Textes abrogés :

Textes modifiés :

N° NOR : SOC/U/07/10657/C

N° circulaire :

Mots-clés : Usufruit locatif social- Prêt locatif social (PLS)
Vente en état futur d'achèvement (VEFA)

Réf. classement :

Publication : B.O. J.O.

**Circulaire n° 2007-27 UHC/FB3 du 17 avril 2007 concernant la mise en œuvre
DESTINATAIRES :**

DESTINATAIRES	Préf dépt	Préf rég	DDE	DRE	DIDOL	CIFP	CETE	ANAH	ANPEEC	ANRU
P/attribution	X	X	X	X						
P/information					X	X		X	X	x

DESTINATAIRES	SG	DGUHC	SGGOU	DAEI	DRAST	DGPA	CGPC	MILOS	BAJ	CILPI
P/attribution										
P/information	X	X	X	X			X	X		

de l'usufruit locatif social

L'article 84 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat a complété l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) par un alinéa visant notamment à permettre à des organismes d'HLM de détenir temporairement l'usufruit de logements locatifs.

La circulaire du 30 décembre 2003 a prévu dans son paragraphe I.6 la possibilité d'accorder des prêts locatifs sociaux pour l'acquisition de l'usufruit de ces logements.

L'article 42 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement conforte et sécurise l'usufruit locatif social en introduisant dans le CCH un chapitre III regroupant les articles nouveaux L. 253-1 à L. 258-8.

I-Présentation de l'usufruit locatif social

L'usufruit locatif social consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue propriété appartient à des investisseurs privés qui financent la construction sans prêt aidé de l'Etat ; l'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble.

La convention d'usufruit doit être établie pour une durée minimale de 15 ans (article L. 253-1).

L'acquisition de l'usufruit par le bailleur social peut être financée par des prêts aidés dans des conditions fixées par décret (article L. 253-2). Actuellement, en application du 5° du I de l'article R. 331-1 du CCH, cette acquisition est éligible au prêt locatif social PLS.

Le locataire bénéficie de garanties en matière de relogement définies aux articles L. 253-5 à L. 253-8, notamment l'obligation faite au bailleur social de lui proposer trois mois avant l'expiration de la convention d'usufruit, sous réserve de conditions de ressources fixées par décret, la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Un décret viendra confirmer les conditions de ressources applicables aux ménages lors du relogement.

Les logements réalisés dans le cadre de l'usufruit locatif social et financés en prêt locatif social (PLS) sont pris en compte pendant la durée de cet usufruit dans le décompte des logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5 du CCH (article 55 de la loi SRU - loi solidarité et renouvellement urbain -).

II-La délivrance des agréments PLS

Relative aux prêts locatifs sociaux, la circulaire du 30 décembre 2003 rappelle, en préambule de sa partie III, que les opérations de promotion privée sont soumises à des contraintes de commercialisation qui nécessitent autant que possible, une réponse aux demandes exprimées au fur et à mesure de leur présentation, et ce dès la mise à disposition des agréments PLS.

Cette recommandation doit être respectée afin de faciliter la mise en œuvre des programmes de logements sociaux en usufruit locatif.

Lorsqu'il vous saisit de son projet de réaliser une opération PLS selon le dispositif de l'usufruit locatif social, le promoteur doit vous indiquer, outre le nombre de logements concernés et leur localisation, l'identité et les coordonnées de l'organisme d'HLM qui acquiert l'usufruit temporaire de ces logements.

Valant décision favorable provisoire accordée à l'opération, une réservation d'agréments PLS est alors délivrée, par lettre dont vous trouverez un modèle en annexe, au nom de l'organisme HLM désigné, bailleur usufruitier, seul susceptible de bénéficier du prêt correspondant. Cet organisme s'engage à acquérir l'usufruit temporaire des logements grâce au financement PLS et à respecter les obligations de location afférentes.

L'agrément ainsi réservé est ensuite confirmé au profit de l'organisme d'HLM en vue de la signature par cet organisme de l'acte authentique d'acquisition de l'usufruit du programme.

Bien entendu, il vous appartient d'apprécier les conditions dans lesquelles vous réservez des agréments aux opérations qui vous sont présentées. En aucun cas la durée de réservation des agréments PLS ne peut s'exercer au-delà du 31 décembre de l'année en cours.

III-Le conventionnement des logements et les réservations préfectorales

Pour le conventionnement APL des opérations menées en usufruit locatif social, vous appliquerez la convention-type visée au premier alinéa de l'article R. 353-2 du CCH et définie dans l'annexe D-I du même code.

En ce qui concerne la définition éventuelle de réservations préfectorales sur ces opérations, vous vous référerez aux recommandations figurant dans le V de la circulaire UHC/FB 3/29 n° 2003-79 du 30 décembre 2003 relative aux prêts locatifs sociaux.

IV - L'acquisition de l'usufruit locatif social dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA)

Rappelant les termes de la circulaire n° 2001-19 du 12 mars 2001, la circulaire du 30 décembre 2003 souligne que les organismes d'HLM ne peuvent acquérir directement en VEFA qu'un nombre minoritaire de logements dans une même opération, que ces logements aient été financés en PLUS, PLA-I ou PLS.

Cette condition, qui transcrit une jurisprudence du Conseil d'Etat (arrêt du 8 février 1991, région Midi-Pyrénées), ne saurait s'appliquer à l'usufruit locatif social puisque, dans le cadre d'une opération de ce type, les organismes d'HLM n'acquièrent que le seul usufruit temporaire des logements, dont ils ne disposent pas de la pleine propriété.

Aussi, les dispositions prévues par les circulaires mentionnées précédemment pour les opérations d'acquisition de l'usufruit de logements locatifs sociaux en VEFA ne s'appliquent pas.

Je vous saurais gré de me faire connaître sous le timbre UC/FB3 les difficultés que vous pourriez rencontrer dans l'application de ces nouvelles dispositions.

Pour le ministre et par délégation,
Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction

signé

ALain LECOMTE

ANNEXE

Lettre-type adressée à l'opérateur pour la réservation d'agrément

Monsieur,

*Vous m'avez fait part de votre intention de réaliser une opération selon le dispositif d'usufruit locatif PLS comportant **xx** logements locatifs sociaux situés sur un terrain sis à, logements dont l'usufruit temporaire, d'une durée de **yy** années, serait consenti à un bailleur social, « organisme d'HLM ».*

*Vous me demandez de réserver, au profit du bailleur usufruitier, **xx** agréments sur la dotation départementale de PLS au titre de la procédure prévue aux paragraphes I-6 et III-4 de la circulaire du 30 décembre 2003, complétée par la circulaire n° 2007-27 du 17 avril 2007..*

*Je vous informe que j'ai réservé **xx** agréments PLS devant permettre l'acquisition par « **nom de l'organisme** » de l'usufruit temporaire pour une durée de **yy** années portant sur **xx** logements. Cette réservation est équivalente à une décision favorable provisoire d'octroi de prêt PLS pour votre opération et devra être confirmée par la demande de prêt PLS de l'usufruitier.*

Sans information de votre part concernant l'état d'avancement de votre opération au plus tard le 31 octobre 200..., je me réserve la possibilité de réutiliser ces agréments provisoires au bénéfice d'un autre opérateur. En tout état de cause, la validité de cette réservation ne peut aller au-delà du 31 décembre 200....

Vous me tiendrez informé de l'évolution de la réalisation de l'opération pour laquelle lesdits agréments ont été réservés.

JORF n°113 du 16 mai 2007 page 9113
texte n° 27

DECRET

Décret n° 2007-897 du 15 mai 2007 relatif aux conditions de financement des opérations réalisées dans le cadre d'une convention d'usufruit et modifiant le code de la construction et de l'habitation
NOR: SOCU0750491D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 253-2 et L. 253-6,

Décète :

Article 1

Le titre V du livre II de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Bail à construction. - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit » ;

2° Les mots « Chapitre unique » sont remplacés par les mots « Chapitre Ier. - Bail à construction » ;

3° Après l'article R. 251-3, il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

« Chapitre II

« Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit

« Art. R. 252-1. - Les prêts aidés destinés à financer l'achat de l'usufruit des logements mentionnés à l'article L. 253-2 sont ceux définis aux articles R. 331-17 à R. 331-21.

« Art. R. 252-2. - Les conditions de ressources mentionnées au II de l'article L. 253-6 sont celles qui sont applicables aux ménages pour l'attribution de logements financés dans les conditions des articles R. 331-17 à R. 331-21. »

Article 2

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 15 mai 2007.

Dominique de Villepin

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'emploi,
de la cohésion sociale et du logement,
Jean-Louis Borloo

Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,
Thierry Breton

Le ministre délégué au budget
et à la réforme de l'Etat,
porte-parole du Gouvernement,
Jean-François Copé



LOI n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008

Article 82

- I. — Le d du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par les mots : « , y compris celles dont le contribuable est nu-propriétaire et dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code ».
- II. — Le I s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2006.

Code Général des Impôts consolidé au 31 décembre 2008

Article 31 1°

- d) Les intérêts de dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés, y compris celles dont le contribuable est nu-propriétaire et dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code ;

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT

Décret n° 2009-314 du 20 mars 2009 relatif aux conditions de financement des opérations réalisées dans le cadre d'une convention d'usufruit et modifiant le code de la construction et de l'habitation

NOR : LOGU0903369D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 253-2, R. 252-1 et R. 252-2,

Décète :

Art. 1^{er}. – L'article R. 252-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par un article ainsi rédigé :

« *Art. R. 252-1.* – L'achat de l'usufruit des logements mentionnés à l'article L. 253-2 peut être financé dans les conditions définies par les sous-sections 2 et 3 de la section première du chapitre unique du titre III du livre III. »

Art. 2. – La ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, la ministre du logement et le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 20 mars 2009.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

La ministre du logement,

CHRISTINE BOUTIN

*La ministre de l'économie,
de l'industrie et de l'emploi,*

CHRISTINE LAGARDE

*Le ministre du budget, des comptes publics
et de la fonction publique,*

ERIC WOERTH

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 87 DU 14 OCTOBRE 2009

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 D-4-09

INSTRUCTION DU 6 OCTOBRE 2009

IMPÔT SUR LE REVENU. REVENUS FONCIERS.
DEDUCTION PAR LES NUS-PROPRIÉTAIRES DES CHARGES FINANCIÈRES AFFÉRENTES AUX LOGEMENTS DONT
L'USUFRUIT EST DETENU TEMPORAIREMENT PAR UN BAILLEUR SOCIAL.
ARTICLE 82 DE LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2008 (N° 2008-1443 DU 30 DÉCEMBRE 2008).

(C.G.I., art. 31-I-1°-d)

NOR : ECE L 09 20701J

Bureau C2

PRESENTATION

Pour être admises en déduction du revenu brut foncier, les charges foncières doivent notamment se rapporter à des immeubles dont les revenus sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu. Il s'agit des conditions générales de déduction des charges de la propriété qui résultent des articles 13 et 31 du code général des impôts (CGI).

Ainsi, lorsque le droit de propriété d'un immeuble est démembré, le nu-proprétaire ne peut en principe pas déduire les charges foncières afférentes à cet immeuble, dès lors qu'il n'en perçoit aucun revenu imposable.

Il est toutefois admis que lorsque l'immeuble démembré est loué par l'usufruitier, le nu-proprétaire puisse, sous certaines conditions, déduire des revenus tirés de ses autres propriétés certaines dépenses qu'il a effectivement supportées.

La déduction par le nu-proprétaire est uniquement justifiée par le fait que ces dépenses se rapportent à un immeuble effectivement donné en location nue à titre onéreux dans des conditions normales, lorsque le revenu correspondant est imposé à l'impôt sur le revenu au nom de l'usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers (voir DB 5 D 3122, n° 146).

Par exception à cette règle, l'article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008, complétant à cet effet le d du 1° du I de l'article 31 du CGI, permet aux nus-propriétaires, pour la détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu, de déduire les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-1 du même code.

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions, qui s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.



INTRODUCTION

1. Pour être admises en déduction du revenu brut foncier, les charges foncières doivent notamment se rapporter à des immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers et avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu. Il s'agit des conditions générales de déduction des charges de la propriété résultant des articles 13 et 31 du code général des impôts (CGI).

Ainsi, lorsque le droit de propriété d'un immeuble est démembre, le nu-propiétaire ne peut en principe pas déduire les charges foncières afférentes à cet immeuble, dès lors qu'il n'en perçoit aucun revenu imposable.

2. Toutefois, il est admis que lorsque l'immeuble démembre est loué par l'usufruitier, le nu-propiétaire puisse, sous certaines conditions, déduire des revenus tirés de ses autres propriétés certaines dépenses qu'il a effectivement supportées.

3. La déduction par le nu-propiétaire est uniquement justifiée par le fait que ces dépenses se rapportent à un immeuble effectivement donné en location nue à titre onéreux dans des conditions normales, lorsque le revenu correspondant est imposé à l'impôt sur le revenu au nom de l'usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers (voir DB 5 D 3122, n° 146).

En conséquence, lorsque l'usufruitier se réserve la jouissance de l'immeuble démembre ou lorsque les revenus tirés de cet immeuble ne sont pas imposés entre ses mains à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, notamment lorsqu'il entre dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, les charges liées à l'acquisition de la nue-propiété ne peuvent constituer une charge foncière déductible.

4. Par exception à cette règle, la mesure figurant à l'article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008 permet aux nus-propiétaires, pour la détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu, de déduire les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-1 du même code.

La nue-propiété de l'immeuble peut être détenue directement par une personne physique ou par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés. Il peut notamment s'agir d'une société civile immobilière ou d'une société civile de placement immobilier (pour plus de précisions, voir la fiche n° 3 du BOI 5 D-2-07).

Il convient de préciser que la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009) ayant modifié les dispositions du CCH relatives aux agréments, ceux-ci sont dorénavant mentionnés à l'article L. 365-2 de ce code.

5. La présente instruction commente ces nouvelles dispositions, qui s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.

Section 1 : Champ d'application de la mesure

A. DEMEMBREMENTS CONCERNES

6. Sont concernés par la mesure, les démembrements dans lesquels l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L. 411-2 du CCH, une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du même code.

Ce mécanisme juridique de dissociation de l'usufruit et de la nue-propiété fait l'objet, pour sa mise en œuvre par des bailleurs sociaux, de dispositions particulières insérées dans le CCH par l'article 84 de la loi Urbanisme et Habitat (n° 2003-590 du 2 juillet 2003) et l'article 42 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006).

Ces dispositions, d'ordre public, sont regroupées dans le chapitre III du titre V du livre II de la partie législative du CCH (articles L. 253-1 à L. 253-8). Elles ont notamment pour objet de préciser les droits des locataires et les conditions dans lesquelles les intéressés peuvent bénéficier d'une offre de relogement à l'expiration de la convention de cession temporaire d'usufruit.

7. Définition de la convention d'usufruit temporaire. Les opérations concernées consistent à démembrement la propriété de logements, l'usufruit étant temporairement cédé à un bailleur social pendant une durée fixée par convention, et la nue-propriété étant cédée à un investisseur privé (ou conservée par ce dernier s'il est déjà propriétaire). Au terme de la convention, la pleine propriété du bien revient au nu-proprétaire.

Les conventions temporaires d'usufruit sont en général conclues pour une durée d'au moins quinze ans, et les logements sont le plus souvent des logements neufs.

Ainsi, un plein propriétaire qui cède temporairement à un bailleur social l'usufruit d'un logement acquis par emprunt peut déduire de ses revenus fonciers, toutes conditions étant par ailleurs remplies, la charge d'emprunt correspondant à la valeur de la nue-propriété du bien.

De même, lorsqu'un plein propriétaire contracte un emprunt pour rénover un logement ancien et qu'il cède temporairement l'usufruit de ce logement à un bailleur social, il peut imputer sur ses revenus fonciers, toutes conditions étant par ailleurs remplies, la charge d'emprunt correspondante.

8. Bailleurs sociaux concernés. L'usufruit peut être détenu temporairement par :

- un organisme d'habitation à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du CCH. Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré et les fondations d'habitations à loyer modéré ;

- une société d'économie mixte. Il s'agit des sociétés d'économie mixte qui réalisent des opérations au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du CCH et qui sont soumises aux dispositions des articles L. 481-1 à L. 481-7 du même code ;

- un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du CCH. Ces organismes s'entendent de ceux qui concourent aux objectifs de la politique d'aide au logement et ont par conséquent une activité d'utilité sociale. Il convient de rappeler à cet égard que la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009) a modifié les dispositions du CCH relatives aux agréments. Ces dispositions figurent aux articles L. 365-1 à L. 365-7 dudit code.

B. DEPENSES CONCERNEES

9. Les nus-proprétaires de logements dont l'usufruit est temporairement détenu par un bailleur social peuvent déduire les intérêts des emprunts contractés pour ces logements au titre de :

- l'acquisition de leur nue-propriété ;
- leur construction ou reconstruction ;
- leur conservation ;
- leur réparation ;
- ou leur amélioration.

10. Intérêts d'emprunt non déductibles. La liste des emprunts dont les intérêts sont admis en déduction étant limitative, les intérêts afférents à des dettes contractées pour un autre motif ne sont pas déductibles.

Pour plus de précisions, voir fiche n° 10 de l'instruction administrative du 23 mars 2007 publiée au bulletin officiel des impôts sous la référence 5 D-2-07.

Section 2 : Régime fiscal : modalités d'imputation des intérêts d'emprunt

11. Les dépenses supportées par le nu-proprétaire d'un logement dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme chargé du logement social au titre des intérêts des emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration de ce logement, sont déductibles de ses revenus fonciers. Conformément aux dispositions du sixième alinéa du 3° du I de l'article 156 du CGI, la fraction du déficit foncier résultant des intérêts d'emprunt s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

En l'absence pour le nu-proprétaire de revenus fonciers provenant d'autres immeubles, et conformément aux dispositions précitées du CGI, le déficit foncier, qui correspond ainsi aux seuls intérêts d'emprunt, est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

12. Exemple 1. Un contribuable est plein propriétaire d'un immeuble A donné en location nue et dégageant un revenu brut foncier de 20 000 € pour l'année 2008. Cet immeuble a été financé par emprunt et le montant des intérêts supportés au titre de l'année 2008 s'élève à 12 000 €.

Il est également nu-proprétaire d'un immeuble B dont l'usufruit est détenu, à titre temporaire, par un organisme HLM qui le donne en location nue. Comme pour l'immeuble A, la nue-proprété de l'immeuble B a été financée par emprunt. Le montant des intérêts payés à ce titre en 2008 s'établit à 6 000 €.

	Immeuble A	Immeuble B
Revenus 2008	20 000 €	
Charges foncières	- 5 000 €	
Intérêts d'emprunt	- 12 000 €	- 6 000 €
Revenus bruts	20 000 €	
Revenu net des intérêts	2 000 €	
Revenu net de la totalité des charges	- 3 000 €	

Les charges financières liées à l'acquisition de la nue-proprété de l'immeuble B, soit 6 000 €, peuvent être imputées sur le revenu brut foncier de l'immeuble A. Le déficit de 3 000 € est imputable sur le revenu global (en totalité dès lors qu'il est inférieur à 10 700 €).

13. Exemple 2. Un contribuable est plein propriétaire d'un immeuble A donné en location nue et dégageant un revenu brut foncier de 20 000 € pour l'année 2008. Cet immeuble a été financé par emprunt et le montant des intérêts supportés au titre de l'année 2008 s'élève à 12 000 €.

Il est également nu-proprétaire d'un immeuble B dont l'usufruit est détenu, à titre temporaire, par un organisme HLM qui le donne en location nue. Comme pour l'immeuble A, la nue-proprété de l'immeuble B a été financée par emprunt. Le montant des intérêts payés à ce titre en 2008 s'établit à 11 000 €.

	Immeuble A	Immeuble B
Revenus 2008	20 000 €	
Charges foncières	- 4 000 €	
Intérêts d'emprunt	- 12 000 €	- 11 000 €
Revenus bruts	20 000 €	
Revenu net des intérêts	- 3 000 €	
Revenu net de la totalité des charges	- 4 000 €	

Les charges financières liées à l'acquisition de la nue-proprété de l'immeuble B, soit 11 000 €, peuvent être imputées sur le revenu brut foncier de l'immeuble A. Le déficit provenant des intérêts d'emprunt, soit 3 000 €, est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Le déficit provenant des autres charges foncières, soit 4 000 €, est imputable sur le revenu global.

Section 3 : Entrée en vigueur

14. Le II de l'article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008 dispose que ces dispositions s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de 2006.

Cette validation législative vise à régulariser la situation de contribuables qui, sur la base d'une interprétation erronée de la législation fiscale, ont pratiqué cette déduction dans le cadre de certaines opérations mises en œuvre ces dernières années.

Elle n'a pas pour effet de permettre la déduction des dépenses supportées par le nu-proprétaire d'un logement dont l'usufruit est cédé temporairement à un organisme autre que l'un de ceux mentionnés au n° 8., notamment à une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

BOI lié : 5 D 2-07

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

Annexe

Article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008

(n° 2008-1443 du 30 décembre 2008, *Journal officiel* du 31 décembre 2008)

I. – Le d du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par les mots : « , y compris celles dont le contribuable est nu-propiétaire et dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code ».

II. – Le I s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2006.

