

Le logement locatif intermédiaire pour les investisseurs institutionnels en Auvergne-Rhône-Alpes

au sens de l'article 279-0 bis A du code général des impôts

Septembre 2018

L'article 73 de la loi n°2013-1278 de finances pour 2014 (codifié à l'article 279-0 bis A du CGI) a introduit un régime fiscal spécifique pour les logements locatifs intermédiaires dont le bénéfice est soumis à un agrément préalable. Cet agrément est délivré par le préfet de département, après instruction de ses services ou, depuis la loi du 6 août 2015, par un délégué des aides à la pierre. Cet agrément est donné exclusivement au profit d'investisseurs « institutionnels ».

Champ d'application

Ce régime fiscal est destiné à la construction de logements neufs et aux logements issus de la transformation de bureaux.

Il prévoit l'application d'un taux de TVA de 10 % et une exonération de taxe foncière pour une durée maximale de 20 ans (cette exonération prend fin lorsque le logement est cédé).

Les organismes éligibles sont :

- les organismes HLM ;
- les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux ;
- action logement immobilier ;
- les personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou des établissements publics administratifs.

Conditions à respecter pour bénéficier de l'avantage fiscal

Zones éligibles

Les logements doivent être situés dans des communes classées en zones A et B1.

Condition d'agrément

Les logements doivent faire l'objet d'un agrément préalable accordé par le préfet de département ou le délégué des aides à la pierre au propriétaire ou au gestionnaire des logements.

Engagement de location

Les logements sont destinés à être loués pendant une durée minimale de 20 ans.

Toutefois, le bailleur peut revendre les logements à partir de la 11^e année (dans la limite de 50 % des logements ayant bénéficié de l'agrément) et la totalité de ses logements au bout de la 16^e année.

Condition de mixité

Les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au moins 25 % de surfaces habitables de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, foyers pour personnes âgées ou handicapées, structures financées en produit spécifique, usufruit locatif social).

Cette condition n'est toutefois pas exigée pour les programmes qui se situent dans une commune comprenant plus de 50 % de logements locatifs sociaux et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention NPNRU (article 10-3 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine).

Plafonds de loyer et de ressources

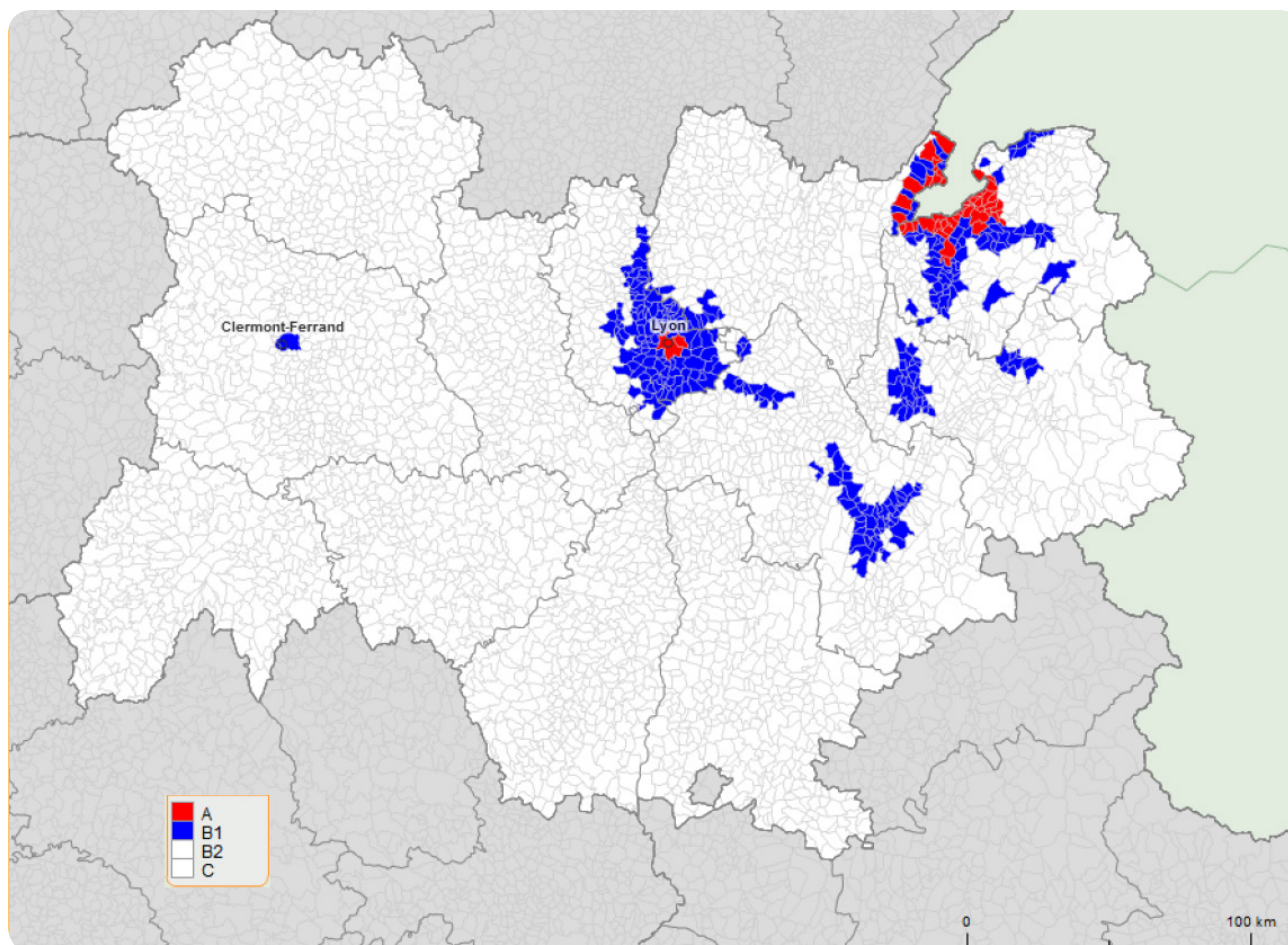
Les logements sont destinés à la location à usage de résidence principale.

La location est conditionnée au respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires.

Ces plafonds sont identiques à ceux du dispositif d'aide à l'investissement locatif dit « dispositif Pinel » (article 279-0 bis A du Code général des impôts). Le cas échéant, le loyer mensuel de ces logements ne doit pas dépasser la modulation locale des plafonds de loyer du dispositif Pinel fixée par le préfet de région. En Auvergne-Rhône-Alpes, la modulation des plafonds de loyers a été mise en œuvre en zone A par arrêté préfectoral du 4 février 2015.

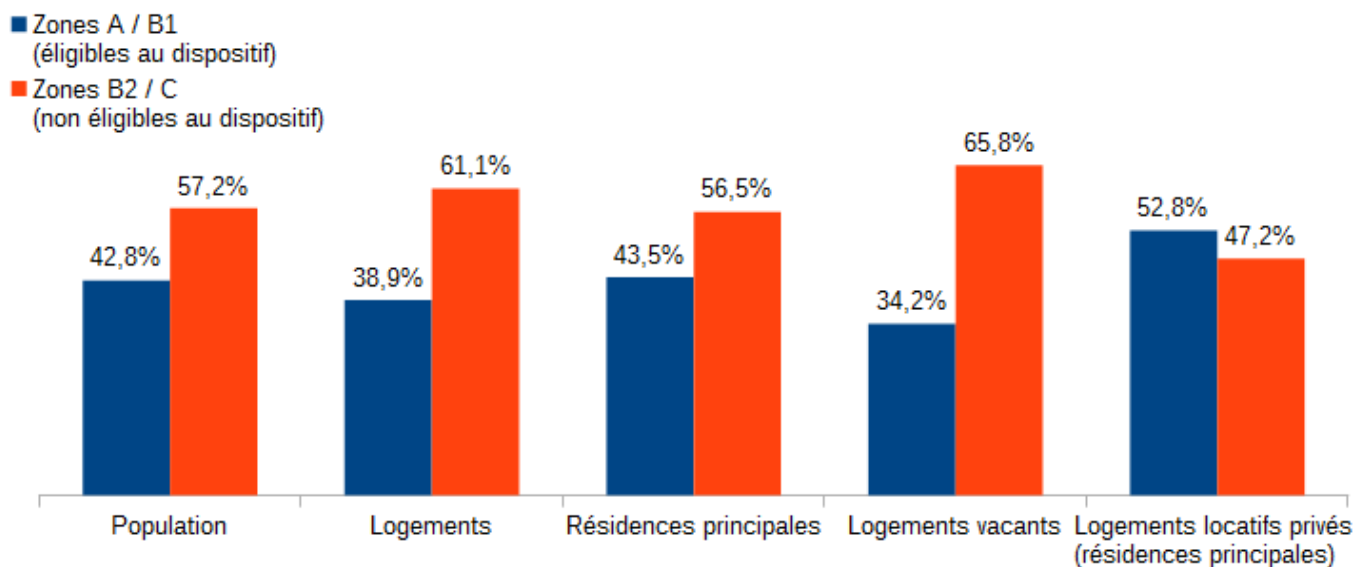
Communes éligibles au logement intermédiaire en Auvergne-Rhône-Alpes

En Auvergne-Rhône-Alpes, 379 communes sont classées en zones A et B1 dans l'arrêté du 1^{er} août 2014¹ dont 126 dans le Rhône, 109 en Haute-Savoie, 69 en Isère, 39 en Savoie, 34 dans l'Ain et 2 dans le Puy-de-Dôme.



¹ Ce chiffre ne prend pas en compte les fusions de communes qui sont intervenues après cet arrêté.

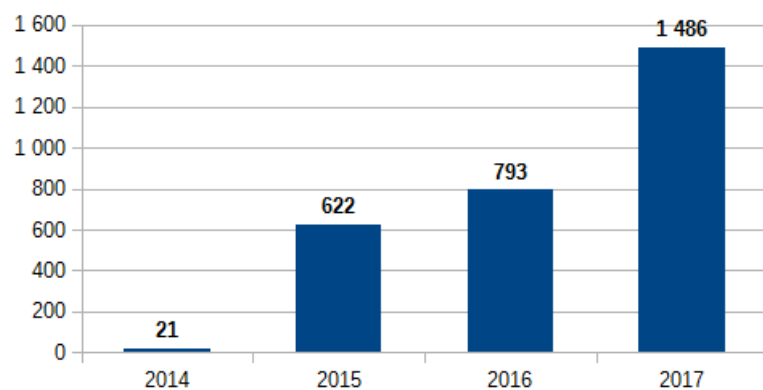
Territoires éligibles au logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels



Source : Insee, Recensements de la population 2014, géographie au 1er janvier 2017

Même si le nombre de communes concernées (379) est limité, celles-ci concentrent une part importante de la population et des résidences principales, offrant un marché assez large au logement intermédiaire.

Nombre de logements intermédiaires agréés par année en Auvergne-Rhône-Alpes

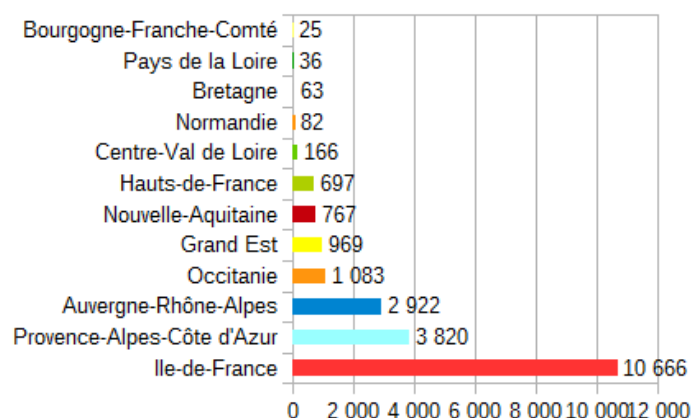


Depuis sa création, le dispositif se déploie progressivement, avec une hausse importante entre 2016 et 2017.

Entre 2014 et 2017, la région Auvergne-Rhône-Alpes **représente environ 14 % des agréments délivrés pour des logements intermédiaires à l'échelle nationale.**

Source : Ministère de la Cohésion des territoires, base de données SPLS-GALION – Données consolidées au 17/04/2018

Comparaison inter-régionales



Le nombre de logements intermédiaires agréés pour 1 000 résidences principales en zones A et B1 en Auvergne-Rhône-Alpes (1,9) est proche de celui de Provence-Alpes-Côte d'Azur (2,0) et d'Île-de-France (2,2).

Ces trois régions concentrent 82 % du total des agréments.

Source : Ministère de la Cohésion des territoires, base de données SPLS-GALION – Données consolidées au 17/04/2018

Zoom par département d'Auvergne-Rhône-Alpes

Département	2014	2015	2016	2017	Total	%
Ain		63	150	95	308	10,5%
Isère	21	49	69	193	332	11,4%
Rhône		245	183	643	1 071	36,7%
Savoie			37	81	118	4,0%
Haute Savoie		265	354	474	1 093	37,4%
Total	21	622	793	1 486	2 922	100,0%

Source : Ministère de la Cohésion des territoires, base de données SPLS-GALION. Données consolidées au 17/04/2018

Zoom par zone A et B1

Département	Nombre de communes	dont zone A	dont zone B1	Nombre de logements produits	dont zone A	dont Zone B1
Ain	5	4	1	308	294	14
Isère	6		6	332		332
Rhône	15	2	13	1 071	551	520
Savoie	4		4	118		118
Haute-Savoie	14	11	3	1 093	811	282
Total	44	17	27	2922	1656	1266

Source : Ministère de la Cohésion des territoires, base de données SPLS-GALION. Données consolidées au 17/04/2018

Près de 57 % de la production de logements intermédiaires s'est concentrée dans les communes les plus tendues (zone A) d'Auvergne-Rhône-Alpes.

Zoom par communes

Département	Commune	Nombre d'agrèments délivrés	Département	Commune	Nombre d'agrèments délivrés
Rhône	Lyon	396	Ain	Gex	38
Haute Savoie	Thonon-les-Bains	196	Rhône	Saint-Priest	37
Isère	Grenoble	185	Savoie	Bassens	37
Haute Savoie	Saint-Julien-en-Genevois	176	Rhône	Meyszieu	35
Haute Savoie	Annemasse	175	Ain	Ségny	26
Rhône	Villeurbanne	155	Isère	Fontaine	26
Ain	Ferney-Voltaire	137	Rhône	Brignais	25
Ain	Saint-Genis-Pouilly	93	Rhône	Sathonay-Camp	24
Rhône	Rillieux-la-Pape	91	Isère	Saint-Ismier	22
Haute Savoie	Reignier-Esery	86	Rhône	Irigny	21
Rhône	Bron	84	Rhône	Saint-Bonnet-de-Mure	20
Rhône	Vaulx-en-Velin	78	Savoie	Barberaz	20
Isère	Saint-Égrève	73	Haute Savoie	Douvaine	20
Haute Savoie	Vétraz-Monthoux	69	Isère	La Verpillière	18
Rhône	Saint-Genis-Laval	68	Rhône	Charly	16
Haute Savoie	Ambilly	68	Rhône	Vénissieux	15
Haute Savoie	Annecy	66	Savoie	La Ravoire	15
Haute Savoie	Ville-la-Grand	63	Ain	Reyrieux	14
Haute Savoie	Veigy-Foncenex	62	Haute Savoie	Chevrier	14
Savoie	Aix-les-Bains	46	Haute Savoie	Cranves-Sales	13
Haute Savoie	Viry	43	Isère	Bourgoin-Jallieu	8
Haute Savoie	Étrembières	42	Rhône	Décines-Charpieu	6

Source : Ministère de la Cohésion des territoires, base de données SPLS-GALION – Données consolidées au 17/04/2018

Contact DREAL : hcvd.dreal-auvergne-rhone-alpes@developpement-durable.gouv.fr