

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Décret n° 2013-517 du 19 juin 2013 relatif à la réduction des plafonds de loyer et à l'agrément prévus respectivement au second alinéa du III et au deuxième alinéa du IV de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts

NOR : ETLL1303775D

Publics concernés : investisseurs locatifs, promoteurs et constructeurs.

Objet : modalités de réduction des plafonds de loyers et de délivrance de l'agrément prévues pour l'application du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif intermédiaire.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : les personnes qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'elles s'engagent à le louer pour une durée de neuf ans. Le loyer est plafonné : ce plafond peut être réduit afin d'être adapté aux particularités du marché locatif local. Par ailleurs, dans certaines zones géographiques, caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la réduction d'impôt ne peut s'appliquer qu'aux logements situés dans des communes bénéficiant d'un agrément. Aussi le décret prévoit-il :

- d'une part, les conditions dans lesquelles le représentant de l'Etat dans la région peut, après avis du comité régional de l'habitat, réduire le niveau des plafonds de loyer sous lesquels les logements doivent être loués pour bénéficier de l'avantage fiscal ;
- d'autre part, les conditions dans lesquelles le représentant de l'Etat dans la région peut accorder, après avis du comité régional de l'habitat, un agrément ouvrant le bénéfice de l'avantage fiscal pour les logements situés dans des communes de la zone B2. Il précise les modalités pratiques de la demande d'agrément (identité du demandeur, éléments du dossier, délais, modalités de réponse) ainsi que le champ d'application de la délivrance d'agrément. Il détermine également les modalités d'instruction et d'examen de la demande et fixe une liste d'indicateurs permettant d'apprécier l'existence de besoins particuliers en logements locatifs de la commune concernée.

Références : le présent décret est pris pour l'application de l'article 80 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013. Les textes modifiés par le présent décret peuvent être consultés, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 261-15, L. 301-5-2, L. 302-1, L. 302-4-1, L. 364-1, R. 304-1, R. 331-17 à R. 331-21, R. 362-2 et R. 371-1-1 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 199 *novovicies*, et l'annexe 3 à ce code, notamment ses articles 2 *terdecies* D et 2 *terdecies* F ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 21 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

CHAPITRE I^{er}

Dispositions relatives à la réduction des plafonds de loyer prévue au second alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts

Art. 1^{er}. – L'article 2 *terdecies* D de l'annexe 3 au code général des impôts est complété par les dispositions suivantes :

« III. – Pour l'application du second alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, les plafonds de loyer mentionnés au premier alinéa du 1 du I, lorsqu'ils ne sont pas sensiblement inférieurs aux loyers pratiqués dans le parc privé, peuvent être réduits dans les conditions et selon les modalités suivantes :

1. Les plafonds de loyer réduits sont, par commune ou ensemble de communes appartenant à une même zone, compris entre le niveau du loyer pratiqué pour les logements du parc locatif privé et les plafonds de loyer applicables aux logements financés dans les conditions prévues aux articles R. 331-17 à R. 331-21 du code de la construction et de l'habitation. Le niveau du loyer pratiqué dans le parc locatif privé est apprécié par tous moyens, notamment à partir des informations recueillies dans les observatoires et bases de données disponibles ou figurant dans les programmes locaux de l'habitat prévus aux articles L. 302-1 et L. 302-4-1 du même code.

2. Le représentant de l'Etat dans la région soumet pour avis son projet d'arrêté :

1° Au comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Aux communes et établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat exécutoire ainsi qu'aux départements qui ont conclu la convention avec l'Etat prévue à l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, sur le territoire desquels il est envisagé d'appliquer la réduction. Les collectivités et établissements disposent d'un délai de deux mois pour émettre leur avis. A l'expiration de ce délai, ils sont réputés s'être prononcés.

3. Aux plafonds de loyer réduits, il est fait application du coefficient multiplicateur défini au 1 du I.

4. Les plafonds de loyer réduits sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année dans les conditions prévues au premier alinéa du 1 du I.

5. L'arrêté fixant des plafonds de loyer réduits s'applique aux logements dont l'acte authentique d'acquisition est signé ou, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, dont la demande de permis de construire est déposée postérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté. »

Art. 2. – L'article 2 *terdecies* F de l'annexe III au code général des impôts est complété par les dispositions suivantes :

« III. – La réduction des plafonds de loyer définis au premier alinéa du 1 du I s'applique en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que celles prévues au III de l'article 2 *terdecies* D, sous réserve des dispositions suivantes :

1° Les plafonds de loyer réduits sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année dans les conditions prévues au II du présent article ;

2° Pour la consultation prévue au 1° du 2 du III de l'article 2 *terdecies* D, le conseil départemental de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation est substitué au comité régional de l'habitat. »

Art. 3. – Les arrêtés fixant des plafonds de loyer réduits ne s'appliquent pas aux logements pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée avant le 30 septembre 2013, sous réserve que le contrat préliminaire de réservation mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, la promesse synallagmatique de vente ou la promesse d'achat soient signés au plus tard le 28 février 2014 et l'acte authentique d'acquisition signé au plus tard le 31 mai 2014.

CHAPITRE II

Dispositions relatives à l'agrément prévu au deuxième alinéa du IV de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts

Art. 4. – I. – L'agrément prévu au deuxième alinéa du IV de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts est délivré sur demande présentée par la commune intéressée ou, lorsqu'elle appartient à un établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat exécutoire pris en application des articles L. 302-1 et L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation, par cet établissement public.

Les communes pouvant faire l'objet d'une demande d'agrément sont celles qui sont classées dans la zone B2 définie à l'article R. 304-1 du même code.

Lorsque la demande d'agrément est présentée par un établissement public de coopération intercommunale, celui-ci précise la commune ou les communes membres de l'établissement public pour lesquelles il demande l'agrément.

II. – Le dossier de demande d'agrément comprend :

1° La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale autorisant le maire ou le président de l'établissement public à présenter la demande ;

2° La désignation de chaque commune sur laquelle porte la demande ;

3° Le programme local de l'habitat pour les communes sur le territoire desquelles ce document existe ;

4° L'avis du conseil municipal des communes concernées par la demande, lorsque celle-ci est déposée par un établissement public de coopération intercommunale ;

5° Toutes justifications chiffrées et tous autres éléments utiles de nature à établir l'importance des besoins en logements locatifs, la consistance du parc locatif et des catégories de logements recherchés dans la commune ou les communes faisant l'objet de la demande.

III. – Le représentant de l'Etat dans la région soumet pour avis la demande d'agrément au comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'existence de besoins particuliers en logements locatifs privés est appréciée par tous moyens, notamment le dossier de demande d'agrément et les programmes locaux de l'habitat prévus aux articles L. 302-1 et L. 302-4-1 du même code. Cette appréciation peut notamment se fonder sur les indicateurs suivants :

- 1° L'évolution de la population ;
- 2° Le nombre de mises en chantier annuelles ;
- 3° Le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social ;
- 4° Le niveau des prix des logements neufs et anciens ;
- 5° Le niveau des loyers des logements du parc locatif privé, notamment en comparaison de ceux appliqués aux logements locatifs sociaux.

IV. – Une demande portant sur plusieurs communes donne lieu à une décision distincte pour chacune de ces communes.

V. – Indépendamment de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, le bénéfice de l'arrêté accordant l'agrément peut être invoqué dès sa mise en ligne sur le site internet de la préfecture.

VI. – Le silence gardé par le représentant de l'Etat dans la région au terme d'un délai de cinq mois à compter de la date de l'avis de réception du dossier complet de demande d'agrément vaut décision de rejet de la demande.

VII. – L'agrément d'une commune a pour seul effet de rendre éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *novovicies* du code général des impôts les logements situés dans la commune, dont l'acte authentique d'acquisition est signé ou, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, dont la demande de permis de construire est déposée postérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté qui délivre l'agrément.

CHAPITRE III

Dispositions portant modification du code de la construction et de l'habitation

Art. 5. – L'article R. 362-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- 1° Le neuvième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :
« 8° Sur l'arrêté pris par le représentant de l'Etat dans la région en application du second alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts. » ;
- 2° Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
« 9° Sur l'arrêté pris par le représentant de l'Etat dans la région en application du deuxième alinéa du IV de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts. » ;
- 3° Au dernier alinéa, la référence : « 7° » est remplacée par la référence : « 9° ».

Art. 6. – L'article R. 371-1-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- 1° Il est rétabli un 6° ainsi rédigé :
« 6° Sur l'arrêté pris par le représentant de l'Etat dans la région en application du second alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts. » ;
- 2° Au dernier alinéa, la référence : « 5° » est remplacée par la référence : « 6° ».

CHAPITRE IV

Dispositions finales

Art. 7. – Les dispositions des articles 1^{er}, 2, 3 et 4, à l'exception des V et VI, du présent décret peuvent être modifiées par décret.

Art. 8. – Le ministre de l'économie et des finances, la ministre de l'égalité des territoires et du logement et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, 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 le 19 juin 2013.

JEAN-MARC AYRAULT

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'égalité des territoires
et du logement,*
CÉCILE DUFLLOT

Le ministre de l'économie et des finances,
PIERRE MOSCOVICI

*Le ministre délégué
auprès du ministre de l'économie et des finances,
chargé du budget,*
BERNARD CAZENEUVE