

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IS-CHAMP-30-30-10-15-20200330

Date de publication : 30/03/2020

IS - Champ d'application et territorialité - Exonérations - Organismes contribuant à l'aménagement du territoire et à la construction d'immeubles - Organismes de logement social - Opérations exonérées

Positionnement du document dans le plan :

IS - Impôt sur les sociétés

Champ d'application et territorialité

Titre 3 : Exonérations

Chapitre 3 : Organismes contribuant à l'aménagement du territoire et à la construction d'immeubles

Section 1 : Organismes de logement social

Sous-section 1.5 : Opérations exonérées

Sommaire :

I. Opérations réalisées au titre du service d'intérêt général

A. Opérations relatives au secteur locatif

1. Conditions relatives à la nature et à la destination des logements

a. Caractère locatif des logements

b. Détermination des logements locatifs relevant de l'exercice du service d'intérêt général

1° Rappel des règles applicables en matière d'attribution de logements locatifs sociaux

2° Logements locatifs relevant de l'exercice du service d'intérêt général

c. Affectation sociale définitive de l'immeuble

2. Activités exonérées

B. Opérations relatives au secteur de l'accession sociale

C. Activité de syndic relevant du service d'intérêt général

D. Services accessoires aux opérations de location, d'accession sociale et de gestion de copropriétés

E. Services rendus entre organismes d'HLM pour les besoins des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général

F. Produits issus de la cession de certificats d'économies d'énergie

II. Opérations relatives aux locaux annexes et accessoires des ensembles de logements sociaux

A. Notion de locaux annexes et accessoires aux ensembles d'habitations des organismes de logements sociaux

B. Notion de locaux nécessaires à la vie économique et sociale des logements sociaux

III. Placements de trésorerie

Actualité liée : 30/03/2020 : IS - Modification du champ de l'exonération d'impôt sur les sociétés bénéficiant aux organismes visés aux 4° et 4° quater du 1 de l'article 207 du code général des impôts (loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, art. 74 et loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018

portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, art. 88)

Remarque : Les commentaires contenus dans le présent document figuraient au II § 280 à 740 du BOI-IS-CHAMP-30-30-10-10-20170705. Pour prendre connaissance des commentaires antérieurs, vous pouvez consulter les différentes versions précédentes du [BOI-IS-CHAMP-30-30-10-10](#), dans l'onglet « versions publiées du document ».

1

Sont exonérés d'impôt sur les sociétés en application du 4° du 1 de l'[article 207 du CGI](#) :

- les opérations réalisées par les organismes d'HLM, les SEM et les sociétés anonymes (SA) de coordination mentionnées à l'[article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) au titre du service d'intérêt général défini à l'[article L. 411-2 du CCH](#) ;

- les produits issus de la cession de certificats d'économies d'énergie mentionnés à l'[article L. 221-7 du code de l'énergie](#) réalisée par les organismes d'HLM, les SEM et les SA de coordination mentionnées à l'[article L. 423-1-1 du CCH](#) ;

- les produits issus de l'exploitation des locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'[article L. 411-1 du CCH](#), à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles ;

- les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes.

Par ailleurs, le 4° quater du 1 de l'[article 207 du CGI](#) exonère d'impôt sur les sociétés les unions d'économie sociale (UES) dont les dirigeants de droit ou de fait ne sont pas rémunérés pour :

- les activités mentionnées à l'[article L. 365-1 du CCH](#) pour lesquelles les unions d'économie sociale font l'objet des agréments prévus à l'[article L. 365-2 du CCH](#), à l'[article L. 365-3 du CCH](#) et à l'[article L. 365-4 du CCH](#) lorsqu'elles relèvent du service d'intérêt général défini aux neuvième et onzième alinéas de l'[article L. 411-2 du CCH](#) ainsi que les services accessoires à ces activités ;

- les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'[article L. 411-1 du CCH](#) à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles ;

- les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes.

10

Il est précisé que le champ d'application des opérations exonérées est strictement limité aux activités mentionnées au 4° du 1 de l'[article 207 du CGI](#) s'agissant des organismes de logement social et à celles mentionnées au 4° quater du 1 de l'[article 207 du CGI](#) en ce qui concerne les UES.

I. Opérations réalisées au titre du service d'intérêt général

20

Il ressort de l'[article L. 411-2 du CCH](#) que le service d'intérêt général porte, sous réserve que certaines conditions soient remplies, sur cinq catégories d'opérations : celles relatives aux logements

locatifs, celles relatives à l'accession à la propriété, celles relatives à la gestion de copropriétés, les services accessoires à ces trois catégories d'opérations ainsi que les services rendus entre organismes d'HLM pour les besoins de ces mêmes opérations.

Sont donc exonérés d'impôt sur les sociétés les bénéfices réalisés au titre de ces cinq catégories d'opérations.

Par ailleurs, les produits exceptionnels afférents à ces cinq catégories d'opérations sont exonérés d'impôt sur les sociétés.

Exemple : Indemnités d'assurance perçues suite à un sinistre ou pénalités de retard afférentes à un logement entrant dans le champ d'application des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général.

A. Opérations relatives au secteur locatif

30

Seuls les bénéfices qui se rapportent aux activités énumérées à l'article L. 411-2 du CCH peuvent bénéficier de l'exonération fiscale, à la condition que ces dernières se rapportent à des logements locatifs qui relèvent du service d'intérêt général.

40

L'article 74 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques exclut à compter du 1^{er} janvier 2020 du service d'intérêt général, les opérations de construction, d'acquisition, d'amélioration, d'attribution, de gestion et de cession de logements locatifs à loyers plafonnés destinées à des personnes de revenu intermédiaire (CCH, art. L. 411-2, al. 9).

1. Conditions relatives à la nature et à la destination des logements

a. Caractère locatif des logements

50

Sont considérés comme des logements locatifs les logements à usage d'habitation ou ceux à usage professionnel et d'habitation.

Ils peuvent constituer des habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, neuves ou anciennes.

Sont notamment assimilés à ces logements locatifs les garages, boxes, caves, greniers, parcs de stationnement, locaux à poubelles, à vélos ou à poussettes, les loges et logements des gardiens, aires de jeux, jardins, cours et terrasses, dans la mesure où ils en sont les accessoires ou les dépendances.

b. Détermination des logements locatifs relevant de l'exercice du service d'intérêt général

60

Sont considérés comme des logements locatifs relevant de l'exercice du service d'intérêt général, au regard du droit fiscal, les logements dont les loyers sont plafonnés et qui sont attribués à des

personnes de ressources modestes dans les limites évoquées au [I-A-1-b-1° § 110](#). Il est précisé que le respect des plafonds de ressources des foyers attributaires des logements s'apprécie lors de l'entrée dans les lieux.

1° Rappel des règles applicables en matière d'attribution de logements locatifs sociaux

70

Pour une meilleure compréhension des paragraphes suivants, il convient de rappeler les règles applicables en matière d'attribution des logements locatifs sociaux.

80

Le financement de la construction ou de l'acquisition par un organisme d'HLM de logements sociaux à usage locatif est assuré au moyen de différentes aides financières accordées par l'État (prêts), et qui varient en fonction du niveau de ressources des futurs locataires.

90

On distingue le prêt locatif aidé d'insertion (PLAI), le prêt locatif à usage social (PLUS, anciennement prêt locatif aidé ou PLA), les prêts locatifs sociaux (PLS), et le prêt locatif intermédiaire (PLI), le premier servant au financement des logements qui seront attribués aux ménages les plus défavorisés, et le dernier au financement des logements qui seront attribués aux ménages les moins défavorisés.

100

En contrepartie de ces financements, les logements devront être attribués à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par foyer.

Ces plafonds, qui diffèrent en fonction du prêt locatif qui a servi au financement des logements, sont fixés par foyer pour l'ensemble des personnes vivant dans ce foyer et compte tenu des personnes à charge.

Par ailleurs, ces logements, lorsqu'ils seront loués, devront également respecter des plafonds de loyers fixés en fonction des prêts locatifs accordés.

Tous ces plafonds varient également en fonction de la situation géographique du logement social financé.

110

S'agissant du PLAII, le plafond de ressources à l'entrée dans les lieux ne peut excéder 60 % du montant déterminé par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'habitation et des finances ([CCH, art. D. 331-12](#)).

En ce qui concerne le PLUS, le plafond de ressources applicable est celui explicité au deuxième alinéa de l'article D. 331-12 du CCH.

En ce qui concerne les PLS, il convient de se référer aux dispositions de l'[article D. 331-17 du CCH](#).

Enfin, les plafonds applicables en matière de PLI doivent être respectés conformément aux dispositions de l'[article D. 391-8 du CCH](#).

Ces plafonds doivent être respectés sous réserve des dérogations accordées par l'autorité administrative dans les conditions prévues à l'article D. 331-12 du CCH, à l'[article R. 441-1-1 du CCH](#)

et à l'article R. 472-1 du CCH.

120

Les plafonds de ressources fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif (révisé chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance) pour les ménages candidats à l'entrée dans des logements construits ou acquis en PLUS, servent de référence pour les plafonds de ressources fixés pour les autres prêts.

À titre d'information, les plafonds de ressources applicables depuis le 1^{er} juin 2009 pour les logements acquis ou construits en PLUS figurent en annexe à un arrêté du 29 mai 2009 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif.

Les plafonds de ressources des ménages candidats à l'entrée dans les logements locatifs financés avec un PLAI sont ainsi inférieurs à 60 % des plafonds de ressources PLUS.

Les plafonds de ressources des ménages candidats à l'entrée dans les logements locatifs financés avec un PLS sont ceux du PLUS majorés de 30 %.

Les plafonds de ressources des ménages candidats à l'entrée dans les logements locatifs financés avec un PLI sont égaux à ceux du PLUS majorés de 50 %.

Enfin, aux prêts et aux plafonds de ressources susvisés correspondent également des plafonds de loyers.

2° Logements locatifs relevant de l'exercice du service d'intérêt général

130

En application de l'article L. 411-2 du CCH, les logements locatifs relevant du service d'intérêt général et présentant un caractère pérenne entrent dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue aux 4^o et 4^o quater du 1 de l'article 207 du CGI lorsqu'ils sont destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximums fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 du CCH et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Les logements doivent donc être destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés pour le PLS.

140

Les logements locatifs sociaux retenus dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue au 4^o du 1 de l'article 207 du CGI sont :

- ceux appartenant aux organismes d'HLM, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 du CCH. Peuvent aussi être retenus dans le champ d'exonération les logements locatifs sociaux qui ont fait l'objet d'un financement par des prêts conventionnés locatifs (PCL), si la convention prévue a effectivement été signée, et d'un financement type HLM ordinaires (HLMO) y compris postérieur au 5 janvier 1977 ;

- les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 du CCH et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

- les logements appartenant aux SEM des départements d'outre-mer ;

- les logements appartenant aux SEM construits en application du titre II de la loi du 13 juillet 1928 établissant un programme de construction ou d'habitation à bon marché et de logements en vue de remédier à la crise de l'habitation (ILM28), visés à l'[article L. 442-10 du CCH](#), pour lesquels la société prend l'engagement de signer avec le représentant de l'État dans le département, au plus tard le 31 décembre 2006, un conventionnement sans travaux comportant l'obligation de respecter le niveau de plafond PLUS ;

- les logements destinés à d'anciens mineurs ou à leurs ayants droit pour lesquels l'agence nationale pour la garantie des droits des mineurs exerce les missions prévues aux articles 1 et 2 de la [loi n° 2004-105 du 3 février 2004 portant création de l'Agence nationale pour la garantie des droits des mineurs et diverses dispositions relatives aux mines](#), dans les conditions prévues par le [décret n° 2004-1466 du 23 décembre 2004 relatif à l'agence nationale pour la garantie des droits des mineurs](#) ;

- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L.831-1 du CCH ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'[article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles](#), et les logements loués dans les conditions précisées à l'[article L. 442-8-1 du CCH](#) ;

- les logements situés dans des résidences dédiées à l'accueil des étudiants lorsque ces logements sont destinés à des étudiants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés pour le PLS à l'article L. 831-1 du CCH.

c. Affectation sociale définitive de l'immeuble

150

En application de l'[article L. 411-3 du CCH](#) et de l'[article L. 411-4 du CCH](#), sont affectés définitivement à l'activité locative sociale les logements qui ont été construits, acquis ou acquis et améliorés par les organismes d'HLM et les UES, en vue de leur location, avec le concours financier de l'État, ou de l'agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH), ou ayant ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'[article L. 353-14 du CCH](#) entre lesdits organismes et l'État.

160

Il est admis que les logements acquis afin d'être améliorés mais dont le conventionnement intervient postérieurement à la réalisation des travaux entrent dans le champ d'application des activités exonérées relatives aux opérations du secteur locatif sous réserve que :

- l'organisme prenne l'engagement dans l'acte d'acquisition de réaliser les travaux dans un délai maximum de deux ans ;

- le logement ne soit pas donné en location pendant la période précédant le conventionnement, sauf à respecter les plafonds prévus dans le cadre du conventionnement au sens de l'[article L. 831-1 du CCH](#).

En cas de non respect de ces conditions, le logement devra être rattaché au secteur taxable.

En cas de transfert de propriété, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative.

2. Activités exonérées

170

Lorsque les conditions visées au [I-A-1 § 50 et suivants](#) sont remplies, les produits afférents à l'activité de location des organismes d'HLM, des SEM, des UES ou des SA de coordination sont exonérés d'impôt sur les sociétés.

180

Sont également exonérées les activités énumérées à l'[article L. 411-2 du CCH](#) qui se rapportent aux logements locatifs visés au [I-A-1 § 50 et suivants](#) et que les organismes cités au [I-A-2 § 170](#) sont habilités à exercer en application du CCH :

- la construction ;
- l'acquisition ;
- l'amélioration, celle-ci comprenant les activités d'aménagement, d'assainissement et de réparation ;
- l'attribution ;
- la gestion ;
- la cession.

190

Ne sont donc pas exonérées les activités telles que l'activité de maîtrise d'ouvrage, de syndic de copropriété (à l'exception des développements figurant au [I-C § 260 et suivants](#)), d'étude de programmes, de préparation d'appels d'offre lorsqu'elles ne sont pas exercées pour compte propre ou pour le compte d'un autre organisme social ou bailleur social, et celles ne se rapportant pas aux logements locatifs à caractère social caractérisé telles que notamment l'activité de camping, de caravanage, villages de vacances, maisons familiales de vacances.

200

Sont exclues du champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés les prestations de services exercées au profit de tiers par les personnes morales cités au [I-A-2 § 170](#).

Exemple : La location d'un emplacement pour l'installation d'un emplacement publicitaire ou d'une antenne collective de radio, de télévision ou de téléphonie.

Toutefois, la location d'aires de stationnement à des personnes non-résidentes dans les logements auxquels ces aires sont attachées est exonérée dès lors que ces locations contribuent à assurer la vie économique et sociale des ensembles de logements sociaux auxquels elles sont afférentes.

210

En cas de vente de logements locatifs répondant à la définition du service d'intérêt général telle que précisée au [I-A-1 § 50 et suivants](#), les plus-values réalisées par l'organisme de logement social ou par l'UES sont exonérées d'imposition, mais les moins-values ne sont ni récupérables ni imputables.

B. Opérations relatives au secteur de l'accession sociale

220

Les opérations d'accession peuvent être réalisées soit par des ventes en l'état futur d'achèvement en direct ou dans le cadre de sociétés de construction de type société civile constituées entre organismes de logement social, soit encore dans le cadre de contrats de construction de maisons individuelles.

230

En application des dispositions de l'[article L. 411-2 du CCH](#), entrent dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l'[article 207 du CGI](#) les bénéficiaires tirés de la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximums fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'[article L. 831-1 du CCH](#) et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Les logements doivent donc être destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés pour le PLS.

240

Toutefois, entrent également dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l'article 207 du CGI les bénéficiaires tirés de la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées, dans la limite de 25 % des logements vendus, à des personnes dont les revenus excèdent le plafond fixé pour le PLS, mais restent inférieurs aux plafonds fixés à l'[article D. 391-1 et suivants du CCH](#), c'est-à-dire les plafonds applicables en matière de PLI, à la condition que l'ensemble des opérations d'accession (soit les logements vendus à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés pour le PLS ainsi que les logements vendus à des personnes dont les revenus restent inférieurs aux plafonds fixés en matière de PLI) soient assorties de garanties pour l'accédant. La proportion de 25 % s'apprécie, au titre de chaque exercice, en prenant en compte l'ensemble des opérations d'accession réalisées par l'organisme pendant l'exercice considéré.

Les garanties pour l'accédant doivent respecter les conditions fixées par décret en Conseil d'État.

250

Remarque : Aux termes du 4° quater du 1 de l'article 207 du CGI, le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés applicable aux UES ne vise pas les opérations relatives au secteur de l'accession sociale.

C. Activité de syndic relevant du service d'intérêt général

260

En application des dispositions de l'[article L. 411-2 du CCH](#), entrent dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue aux 4° et 4° quater du 1 de l'[article 207 du CGI](#), les activités de gestion de copropriétés réalisées au titre du service d'intérêt général décrites ci-après.

270

Sont exonérées d'impôt sur les sociétés, les activités de syndic de copropriétés en difficulté telles que caractérisées à l'[article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#) ainsi que les activités de syndic de copropriétés qui font l'objet d'interventions publiques telles que les plans de sauvegarde mentionnés à l'[article L. 615-1 du CCH](#), ou encore les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) de copropriété visées à l'[article L. 303-1 du CCH](#).

Au titre de l'aide aux copropriétés en difficulté ou dans le cadre d'OPAH de copropriété, les produits issus d'activités mentionnées à l'[article L. 422-1 du CCH](#), à l'[article L. 421-4 du CCH](#), à l'[article L. 422-2 du CCH](#) et à l'[article L. 422-3 du CCH](#) telles que le portage de lots ou l'administration de biens sont exonérés d'impôt sur les sociétés dès lors que ces activités sont considérées comme étant réalisées au titre du service d'intérêt général.

280

Sont également exonérées d'impôt sur les sociétés, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, les activités de gestion de copropriétés issues de la cession des logements locatifs mentionnés au [I-A-1 § 50 et suivants](#) tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de plus de la moitié des lots de la copropriété.

Est considérée comme une première cession celle intervenant à compter de la date d'entrée en vigueur des dispositions des 4° et 4° quater du 1 de l'article 207 du CGI.

290

La période de dix ans ne court ainsi qu'à compter de cette date sous réserve du respect de la condition selon laquelle l'organisme vendeur doit demeurer propriétaire de plus de la moitié des lots de la copropriété.

300

L'intervention d'un organisme d'HLM comme opérateur dans le cadre de placement sous administration provisoire d'une copropriété en difficulté par le juge visée au douzième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH est exonérée d'impôt sur les sociétés en application du 4° du 1 de l'article 207 du CGI.

Remarque : Cette exonération ne s'applique pas aux UES selon les dispositions du 4° quater du 1 de l'article 207 du CGI.

D. Services accessoires aux opérations de location, d'accession sociale et de gestion de copropriétés

310

Les bénéficiaires tirés des services accessoires ne pourront prétendre à l'exonération que dans la mesure où les opérations principales de location, d'accession et de gestion de copropriétés visées aux neuvième à douzième alinéas de l'[article L. 411-2 du CCH](#) auxquelles ils se rattachent réunissent les conditions visées aux [I-A, B et C § 30 et suivants](#) pour bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés.

320

Seules les prestations de services accessoires aux opérations de location et de gestion de copropriétés mentionnées au **I-D § 310** réalisées par les organismes visés aux 4° et 4° quater du 1 de l'[article 207 du CGI](#) et d'accession sociale réalisées par les organismes visés au 4° du 1 de l'article 207 du CGI pour leur propre compte, ou celles qu'ils se rendent entre eux ou à leurs filiales ou par

l'intermédiaire d'une société civile, d'un groupement d'intérêt économique ou d'une association lorsque ces sociétés, organismes ou groupements sont uniquement constitués d'organismes de logement social, peuvent bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés.

330

Remarque : Aux termes du 4° quater du 1 de l'article 207 du CGI, le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés bénéficiant aux UES ne comprend pas les services accessoires à l'opération visée au douzième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH (intervention d'un organisme d'HLM comme opérateur dans le cadre de placement sous administration provisoire d'une copropriété en difficulté par le juge).

340

Sont considérés comme des services accessoires aux opérations principales de location et d'accession, et donc comme des activités réalisées au titre du service d'intérêt général :

- les services dont le cœur d'activité est l'aide apportée par le logement locatif social à des personnes justifiant l'octroi d'avantages particuliers au vu de leur situation économique et sociale (chômeurs, personnes sans domicile fixe, etc.) dont font partie les services fournis dans le cadre des logements-foyers ou les résidences sociales visées au [I-A-1-b-2° § 140](#) ;

Exemples : Acquérir et donner en location à des organismes agréés des hôtels destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté, fourniture de services d'insertion et de mixité urbaine et sociale des villes pour des organismes agréés dans le logement social.

- les services indissociables des activités de location ou d'accession et qui bénéficient directement aux locataires ou aux propriétaires des logements sociaux, ou aux organismes visés aux 4° et 4° quater du 1 de l'article 207 du CGI.

Exemples : Antenne de Pôle Emploi, services d'accompagnement social tels que ceux effectués dans le cadre de plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PLPD), gestion par des sociétés civiles de construction-vente d'anciens prêts distribués à des acquéreurs personnes physiques dans le cadre d'opérations d'accession.

E. Services rendus entre organismes d'HLM pour les besoins des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général

350

En application du a du 4° du 1 de l'article 207 du CGI, les services que les organismes d'HLM mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH se rendent entre eux pour les besoins des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini aux neuvième à douzième alinéas de l'article L. 411-2 du CCH sont exonérés d'impôt sur les sociétés.

F. Produits issus de la cession de certificats d'économies d'énergie

360

En application du a du 4° du 1 de l'[article 207 du CGI](#), les organismes d'HLM, les SEM, et les SA de coordination bénéficient d'une exonération d'impôt sur les sociétés relative aux produits issus de la cession de certificats d'économies d'énergie mentionnés à l'[article L. 221-7 du code de l'énergie](#).

Ces produits sont exonérés d'impôt sur les sociétés dès lors qu'ils sont accessoires à des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'[article L. 411-2 du CCH](#).

370

Remarque : Aux termes du 4° quater du 1 de l'article 207 du CGI, le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés applicable aux UES ne vise pas les produits issus de la cession de certificats d'économies d'énergie.

II. Opérations relatives aux locaux annexes et accessoires des ensembles de logements sociaux

380

Sont exonérés au titre des 4° et 4° quater du 1 de l'[article 207 du CGI](#), les produits issus de l'exploitation des locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations des organismes de logement social, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles. Sont notamment considérés comme des produits exonérés les bénéfices retirés de l'activité de location de ces locaux annexes et accessoires (loyers) ainsi que les produits générés par la cession de ces mêmes locaux.

390

Lorsque les locaux et emplacements annexes et accessoires ne sont pas considérés comme nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitation, les bénéfices retirés de l'activité de location de ces locaux et emplacements annexes et accessoires sont exonérés d'impôt sur les sociétés dès lors que leur proportion n'excède pas 5 % des recettes totales de l'organisme.

A. Notion de locaux annexes et accessoires aux ensembles d'habitations des organismes de logements sociaux

400

Sont visées à l'[article L. 411-1 du CCH](#) les HLM définies comme les habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, répondant aux caractéristiques techniques et de prix de revient déterminées par décision administrative et destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes.

410

Sont annexes et accessoires à ces ensembles d'habitations les locaux autres que les logements locatifs ou assimilés.

Il s'agit des salles à usage commun ou collectif (culturel, social, sportif) des résidents des logements sociaux, des locaux commerciaux, accolés ou non aux immeubles.

B. Notion de locaux nécessaires à la vie économique et sociale des logements sociaux

420

Sont considérés comme des locaux nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitation, les locaux dont l'affectation ou la destination répond de façon prépondérante à la satisfaction des besoins courants collectifs ou individuels des habitants des logements sociaux et des UES.

430

Tel est le cas par exemple des locaux commerciaux ou professionnels exploités par des praticiens de la médecine, ou abritant des petits commerces de proximité (une supérette, une boulangerie, un débit de tabac, un débitant de boissons, une pharmacie, etc.), des services publics (La Poste, sécurité sociale, etc.) ou encore des œuvres caritatives.

À l'inverse, tel n'est pas le cas de locaux commerciaux ou professionnels exploités par un architecte, un avocat, ou une entreprise d'import-export.

III. Placements de trésorerie

440

Les produits financiers issus du placement de la trésorerie des organismes visés aux 4° et 4° quater du 1 de l'[article 207 du CGI](#) sont exonérés d'impôt sur les sociétés dans la mesure où ces produits financiers sont issus de placements de trésorerie autorisés par la législation en vigueur ([CCH, art. L. 421-21](#) et [CCH, art. L. 421-22](#) ; [CCH, art. R*. 423-74](#) et [CCH, art. R. 423-75](#)).

450

Ainsi, les offices publics de l'habitat (OPH) peuvent déposer leurs fonds auprès de l'État, de la Caisse des dépôts et consignations ou de la Banque de France ou effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de ces organismes, ainsi que sur un premier livret de la caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance ([CCH, art. L. 421-20](#) et [CCH, art. L. 421-22](#)).

Les OPH soumis en matière financière et comptable aux règles applicables aux entreprises de commerce peuvent en outre déposer leurs fonds auprès de La Poste ou d'un établissement de crédit agréé. Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de ces organismes ([CCH, art. L. 421-22](#)).

Le placement des fonds appartenant aux OPH ne peut être effectué qu'en titres émis ou garantis par les États membres de l'Union européenne (UE) ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE), en parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières ou de placements collectifs gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les États membres de l'UE ou les autres États parties à l'accord sur l'EEE, libellés en euros ou en titres émis par une société ou un organisme mentionné à l'[article L. 411-2 du CCH](#) et à l'[article L. 481-1 du CCH](#), membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'[article L. 423-1-1 du CCH](#) ou par la société mentionnée à l'[article L. 423-1-2 du CCH](#) dont les offices publics de l'habitat sont actionnaires ([CCH, art. L. 421-18](#)).

460

En ce qui concerne les sociétés d'HLM, leurs fonds doivent être déposés auprès du Trésor, à la Caisse des dépôts et consignations, à La Poste, à la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément ou effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de ces organismes, ainsi que sur un premier livret de la caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance ([CCH, art. R*. 423-74](#)).

470

En dehors des opérations prévues par la législation en vigueur, les SAHLM et les sociétés coopératives de production d'HLM ne peuvent effectuer que des achats de titres émis ou garantis par les États membres de l'UE ou les autres États parties à l'accord sur l'EEE, de parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) ou de placements collectifs gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les États membres de l'UE ou les autres États parties à l'accord sur l'EEE, libellés en euros ou de titres émis par une société ou un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du CCH et à l'article L. 481-1 du CCH, membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 du CCH ou par la société mentionnée à l'article L. 423-1-2 du CCH dont elles sont actionnaires (CCH, art. R. 423-75).

480

S'agissant des SEM et des UES, les produits financiers issus des placements de trésorerie sont exonérés d'impôt sur les sociétés dès lors que les activités relevant du service d'intérêt général entrant dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés sont prépondérantes. La notion de prépondérance s'apprécie en prenant en compte le chiffre d'affaires afférent à chacun des secteurs taxable ou non taxable.

490

Ne sont donc exonérés que les revenus afférents aux sommes déposées sur les comptes conformément à la législation citée au **III § 440 à 480**, ainsi que ceux provenant de la détention ou de la cession des valeurs mobilières de placements visées au **III § 440 à 480**. Les placements de trésorerie mentionnés au 4° du 1 de l'article 207 du CGI sont ainsi définis comme des placements faits en vue de réaliser un gain à brève échéance. Sont donc exclus du champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés, les placements qui ont pour objectif d'assurer une influence particulière sur la société émettrice des titres.