



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE  
LA MARTINIQUE  
Pôle Gestion Fiscale – Contrôle Fiscal – Affaires Juridiques  
Jardin Desclieux BP 654-655  
97263 Fort de France  
Téléphone : 05.96.59.55.00  
Mel. : [drfip972.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip972.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr)

Fort de France, le 1er février 2016

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Max BULVER  
Téléphone : 05 96 59 07 94  
Télécopie : 05 96 59 07 00  
Réf : 2014-057 AGR – DRFIP

Monsieur Laurent GHELFI  
C/o ALCYOM  
99 Quai du Docteur Dervaux  
92602 Asnières Cédex

Votre demande de report de l'accord de principe SAS PLAISANCE 2015 – SAEM SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE SEMAG, annule et remplace la décision du 15/06/2015.

Monsieur,

Par un dossier déposé le 30 décembre 2014, complété le 26 mai 2015, vous avez sollicité pour le compte de la SAS PLAISANCE 2015 dont le siège social est établi chez sa gérante Phalsbourg Gestion, Immeuble Piazza Marengo Zone Collery II 97300 Cayenne le bénéfice de l'aide fiscale à l'investissement outre mer prévu par la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 et codifié à l'article 199 undecies C du Code général des impôts au titre de l'année 2015 pour l'acquisition d'un programme immobilier en état futur d'achèvement dénommé « Opération Plaisance » composé de 87 logements locatifs sociaux ( 80 LLS et 7 LLTS ) dans le secteur de la Pointe des Grives, ZAC Domaine de l'Etang Z'abricot sur la commune de Fort de France ( 97200 ).

Par correspondance en date du 12 janvier 2016, vous sollicitez le transfert sur l'année 2016 de la décision autorisant les associés de la SAS PLAISANCE 2015 à pratiquer la réduction d'impôt au titre de cette opération.

Cet ensemble immobilier d'un coût total toutes taxes comprises de 13 987 812 € ( hors frais d'acquisition VEFA ) serait acquis par la SAS PLAISANCE 2015 pour être confié en location à la SAEM SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE SEMAG Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Guadeloupe dont le siège social est établi à la Rocade Lot Grand Camp 97139 Les Abymes dans le cadre d'un contrat de crédit bail immobilier d'une durée de onze ans.

La SAEM SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE SEMAG donnerait les logements en location nue non meublée, dans les six mois de leur achèvement, à des résidents martiniquais qui les affecteront à leur résidence principale.



La SAS PLAISANCE 2015 financerait cette acquisition par un apport en fonds propres de ses associés de 4 559 425 €, un prêt de la SAEM SEMAG SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE de 7 727 4,31 €, le surplus étant financé par le dépôt gage espèces de la SAEM SEMAG d'un montant de 2 270 016 €.

La SAEM SEMAG re-financerait le prêt au moyen d'un prêt d'un montant de 7 929 633 € contracté auprès de la Caisse de Dépôt et Consignation

Selon les informations communiquées des subventions publiques au titre de la Ligne Budgétaire unique à hauteur de 2 067 814 €.

Les associés de la SAS PLAISANCE 2015 bénéficieront d'une promesse d'achat des investissements, consentie par la SAEM SEMAG SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE pour un prix égal à l'encours, à la date du rachat, du prêt consenti, majoré du dépôt en gage espèces et exerçable à compter du 60ème mois suivant l'achat des fondations du programme immobilier.

La SAEM SEMAG SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE bénéficiera quant à elle d'une option d'achat des investissements consentie par les associés de la SAS PLAISANCE 2015 pour un prix égal à l'encours, à la date du rachat, du prêt consenti, majoré du dépôt gage espèces et exercable à compter du 66 mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier.

Enfin, la SAEM SEMAG SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE bénéficiera des promesses de cession à compter du 63 mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier, portant sur les actions et compte courant de la SAS PLAISANCE 2015, consenties par les investisseurs pour un prix symbolique, qui bénéficieront eux-mêmes d'une promesse d'achat de leurs actions et compte courant, à compter du 66 mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier, consentie par la SAEM SEMAG, également pour un prix symbolique.

La SAEM SEMAG SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE s'engage à :

- autoriser l'administration des finances publiques à vérifier les modalités de réalisation et d'exploitation des investissements aidés ;
- louer nu, à titre de résidence principale, pendant la durée d'exploitation, à des personnes physiques, en respectant les conditions de loyers et de ressources des locataires prévues à l'article 199 undecies C du Code général des impôts l'ensemble des logements composant le programme immobilier ;
- à respecter l'ensemble des obligations fiscales et sociales pendant la durée d'application du régime d'aide fiscale sollicité ;
- à ce que l'opération en donne lieu à aucun autre versement de commission ou de frais que ceux mentionnés au dossier ;
- déposer ses comptes sociaux auprès du greffe du tribunal.

La SAS PLAISANCE 2015 s'engage à :

- autoriser l'administration des finances publiques à vérifier les modalités de réalisation et d'exploitation des investissements aidés ;
- à donner en location nue les logements à la SEMAG, dans les six mois de leur achèvement, pendant la durée minimum légale d'exploitation ;
- à respecter l'ensemble des obligations fiscales et sociales pendant la durée d'application du régime d'aide fiscale sollicité ;
- déposer ses comptes sociaux auprès du greffe du tribunal de commerce.



Vous demandez que l'acquisition de cet ensemble immobilier en 2016 puisse bénéficier de l'agrément prévu au 1° du IV et VII de l'article 199 undecies C du Code général des impôts, et ouvrir droit, au bénéfice des personnes physiques qui en sont les associés, en proportion de leurs droits respectifs au capital de la SAS PLAISANCE 2015, à la réduction d'impôt prévue à l'article précité, du coût de revient du programme, diminué des subventions, dans la limite d'une base éligible totale de 10 481 418 €.

En tout premier lieu, l'agrément n'emporte pas approbation de la régularité juridique de l'opération en cause, ni de ses conditions juridiques comptables et financières, pas plus qu'elle ne saurait engager l'administration sur ses conséquences fiscales et non fiscales autres que celles expressément visées par la présente décision. Il appartient aux bénéficiaires de la décision d'agrément de s'assurer du respect des conditions juridiques, comptables et fiscales de droit commun mises en œuvre au titre de cette opération.

En l'état des renseignements dont je dispose et après l'avis du Préfet de la Région Martinique, cette opération est susceptible de bénéficier du régime fiscal sollicité au titre de l'année 2016, dans la limite d'une base de 10 481 418 €, dans les conditions prévues à l'article 199 undecies C du code général des impôts et de la décision de la Commission européenne du 10 décembre 2014 Aide d'Etat n° SA.38566 ( 2014/N ).

Le bénéfice de l'aide fiscale à l'investissement outre-mer pour le secteur du logement social est subordonné pour les programmes de logements sociaux dont le fait générateur intervient à compter du 1er janvier 2015 au respect de la décision 2012/21/UE de la Commission européenne, du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêts économique général.

Bien entendu la base définie ci-dessus sera confirmée après la transmission des justificatifs du coût définitif de l'opération.

En application du VII de l'article 199 undecies C du Code général des impôts, une décision d'agrément sera délivrée le moment venu à la SAS PLAISANCE 2015.

A cette fin, cette dernière devra me faire parvenir une demande succincte comportant :

- l'extrait de l'immatriculation de la SAS PLAISANCE 2015 au registre du commerce ;
- l'attestation de la date d'achèvement des fondations de ce programme immobilier ;
- la déclaration d'achèvement des constructions et du certificat de conformité des travaux ;
- l'ensemble des éléments de facturation permettant de s'assurer du prix de revient définitif des investissements ;
- les modalités définitives de financement des investissements réalisés ;
- l'ensemble des contrats conclus au titre de ce projet, y compris le contrat de bail conclu avec la SAEM SEMAG SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE

J'appelle votre attention sur le fait que l'octroi et le maintien de l'aide sollicitée sont subordonnés au strict respect des modalités de réalisation des investissements exposées dans votre demande et ses compléments, et des engagements pris, notamment :

- les logements seront donnés en location nue par la SA SEMAG SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE, pour une durée minimale de cinq ans, à des personnes physiques qui en feront leur résidence principale ;
- chaque logement devra être loué moyennant un loyer dont le montant, charges non comprises, n'excédera pas le plafond fixé à l'article 46 AG sexdecies-1 de l'Annexe III au Code général des impôts pour l'année de conclusion des baux. Ce plafond sera révisé chaque



1er janvier dans la même proportion que la dernière variation annuelle, publiée par l'Institut national de la statistique et des études économiques au 1er décembre de l'année qui précède de la conclusion du bail ;

- les logements seront loués à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas un plafond fixé par l'article précité, pour l'année de conclusion des baux. Les montants de ressources correspondant seront relevés chaque année selon les mêmes modalités que les plafonds de loyers. Les ressources du locataire s'entendent des revenus nets de frais professionnels qui figurent sur son avis d'imposition établi au titre des revenus de l'année précédant celle de la conclusion du bail ou à défaut de l'année antérieure ;
- la SAS PLAISANCE 2015 devra me faire parvenir avant le 31 janvier de chaque année un état récapitulatif des effectifs de la SA SEMAG SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE au 31 décembre de l'année précédente. Cette obligation devra être respectée au titre des cinq années qui suivront celle de la mise en location des logements ;
- la SAS PLAISANCE 2015 et la SA SEMAG SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE se sont engagées à respecter leurs obligations fiscales et sociales, tant en termes déclaratifs que de paiement pendant au moins la durée légale d'exploitation des investissements aidés ;
- les personnes concernées pourront être déchu de l'aide fiscale accordée en cas d'inexécution des obligations et engagements pris. Il en serait de même au cas où des renseignements inexacts auraient été fournis à l'appui de la présente demande et de ses compléments ;
- les dispositions des articles 1740 et 1743 du Code général des impôts sanctionnent quiconque aura, notamment, fourni à l'administration de fausses informations en vue de l'obtention de l'agrément prévu.


La SAS PLAISANCE 2015 devra, pendant l'ensemble de la durée légale d'exploitation des investissements aidés, informer la direction régionale des finances publiques de la Martinique, de tout événement ou toute circonstance modifiant les engagements pris et les conditions de réalisation et d'exploitation des investissements aidés. Cette information sera transmise par courrier à la DRFIP de la Martinique dans les soixante jours suivant la survenue de l'événement ou de la circonstance.

Je vous rappelle enfin, que conformément aux dispositions de l'article 242 sexies du Code général des impôts, la SAS PLAISANCE 2015 devra souscrire la déclaration modèle 2083-SD téléchargeable sur le site « [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) ».

Si vous entendez contester la légalité de cette décision devant la juridiction administrative, il vous appartient d'adresser au greffe du Tribunal Administrative de Fort de France, Villa Roy Camille, Croix de Bellevue BP 683 – 97264 Fort de France, dans un délai de deux mois à compter de sa réception, une requête motivée, établie sur papier libre, accompagnée de trois copies et de la présente correspondance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour l'Administratrice Générale des Finances Publiques  
et par délégation,  
L'Administrateur des Finances Publiques Adjoint,  
Directeur du Pôle de Gestion Fiscale

  
Gilbert CLOVIS