



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

CRH du 21 février 2014

NOUVEAUTÉS DANS LES SECTEURS DU LOGEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

La Loi de finances initiale (LFI) pour 2014 et la loi de finances rectificative (LFR) pour 2013 ont introduit des modifications substantielles dans le secteur du logement et de l'aménagement. La plupart d'entre elles sont entrées en application dès le 1^{er} janvier 2014.

1. SOUTENIR LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX, AINSI QUE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ EN ZONE DE RÉNOVATION URBAINE

Dans le cadre du Plan d'investissement pour le logement, et dans l'objectif de relancer la construction et la rénovation de logements sociaux, et de soutenir l'accession sociale à la propriété en zone de rénovation urbaine, les aides publiques accordées à ce secteur sont renforcées.

1.1 Application du taux réduit de TVA à 5,5% aux opérations de construction de logements sociaux (article 29 de la loi de finances pour 2014) : article 278 sexies du code général des impôts

Le taux de TVA applicable à certaines opérations immobilières réalisées dans le cadre de la politique sociale est abaissé de 7 à 5,5% pour les livraisons intervenant à compter du 1^{er} janvier 2014.

➤ **Champ d'application**

Sont concernées les ventes de terrains à bâtir achetés pour réaliser des logements sociaux, les livraisons (ventes) et livraisons à soi-même (constructions par le bailleur) de logements à usage locatif social, les transferts de patrimoine de logement social lorsqu'ils sont soumis à la TVA, c'est-à-dire lorsqu'ils portent sur des logements mis en service depuis moins de 5 ans, les livraisons de logements destinés à être occupés par des titulaires d'un contrat de location accession financés par un Prêt social de location accession (PSLA), les livraisons de logements aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence, les livraisons de logements sociaux à usage locatif à l'Association foncière logement ou ses filiales pour les logements situés en zone ANRU, les livraisons de locaux à certains établissements d'accueil des personnes âgées ou handicapées, les cessions d'usufruit locatif social, les livraisons de logements situés en zone ANRU dans le cadre d'opérations d'accession à la propriété sous condition de revenus, les apports de Sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété (SCIAPP).

A noter que les opérations de construction de logements initialement prévues par l'Association Foncière Logement dans le cadre des conventions de rénovation urbaine, seront toutes soumises au taux réduit de TVA de 5,5%, qu'elles soient réalisées par l'Association Foncière Logement, par un autre acteur et notamment les filiales de CIL en particulier. Les conditions restent identiques : les logements visés restent destinés à être occupés par des ménages dont le total des ressources n'excède pas le montant mentionné à l'article R. 391-8 du CCH.

Par ailleurs, en l'état actuel de la législation, les travaux réalisés dans le cadre d'une opération d'acquisition amélioration de logement social (logements ayant obtenu préalablement un agrément) ne bénéficient pas d'un régime spécifique de TVA. Ils sont soumis au taux de 5,5% ou de 10% selon leur nature (cf. 1.2 et 3.1.)

➤ **Traitement des opérations d'accession sociale à la propriété en zone de rénovation urbaine**

Les opérations d'accession sociale à la propriété en zone de rénovation urbaine soumises à la TVA à taux réduit sont recentrées : seules les opérations situées à une distance de moins de 300 mètres de la limite des quartiers ANRU seront soumises au taux de 5,5%. Les opérations de construction effectuées au-delà de ce rayon de 300 mètres seront désormais soumises au taux de 20%.

Toutefois, par dérogation, le taux de TVA de 7% reste applicable aux livraisons d'immeubles et aux travaux réalisés dans le cadre de l'accession sociale à la propriété situés à une distance de plus de 300 mètres et de moins de 500 mètres de la limite des quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU lorsqu'il s'agit :

- d'opérations pour lesquelles la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2013,
- d'opérations réalisées en application d'un traité de concession d'aménagement défini à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme signé avant cette même date.

➤ **Assouplissement des conditions de remise en cause du taux réduit de TVA**

Le délai de détention d'un logement requis pour bénéficier du taux de TVA réduit passe de 15 ans à 10 ans lorsque le logement a été acquis par des personnes physiques en zone ANRU.

De plus, si les conditions pour bénéficier du taux réduit cessent d'être remplies, un complément de taxe entre le taux normal et le taux réduit est dû. Pour le calcul de ce reversement, l'abattement d'un dixième accordé par année de détention est pratiqué dès la première année suivant l'achèvement de l'immeuble (et non plus à compter de la cinquième année). Ces assouplissements concernent les ventes qui interviennent à compter du 1^{er} janvier 2014.

➤ **Entrée en vigueur**

Le taux réduit de 5,5% est applicable aux opérations dont le fait générateur (la livraison de l'immeuble) intervient à compter du 1^{er} janvier 2014.

Toutefois, pour les livraisons d'immeubles à construire (vente en l'état futur d'achèvement), le taux réduit de 5,5% s'applique aux immeubles achevés à compter du 1^{er} janvier 2014, y compris aux sommes versées en paiement du prix avant la date d'achèvement, c'est-à-dire aux sommes versées en paiement du prix avant le 1^{er} janvier 2014.

1.2 Application du taux réduit de TVA de 5,5% aux travaux de rénovation effectués dans les logements sociaux (article 29 de la loi de finances pour 2014) : article 278 sexies du CGI et nouvel article 278 sexies A

A compter du 1^{er} janvier 2014, les livraisons à soi-même de travaux de rénovation portant sur les logements sociaux (locaux mentionnés aux 2 à 8 du I de l'article 278 sexies), ainsi que les travaux induits qui leur sont indissociablement liés, sont soumis à la TVA au taux réduit de 5,5% s'ils ont pour objet de concourir directement à :

1. La réalisation d'économies d'énergie et de fluides, concernant :
 - les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment,
 - les systèmes de chauffage,
 - les systèmes de production d'eau chaude sanitaire,
 - les systèmes de refroidissement dans les départements d'Outre-mer,
 - les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable,
 - les systèmes de ventilation,
 - les systèmes d'éclairage des locaux,
 - les systèmes de répartition des frais d'eau et de chauffage.

2. L'accessibilité de l'immeuble et du logement et l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées, concernant les cheminements extérieurs, le stationnement, l'accès au bâtiment, les parties communes de l'immeuble et les logements. La mise en conformité des locaux avec les normes mentionnées à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.
3. La protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition l'amiante ou au plomb.
4. La protection des locataires en matière de prévention et de lutte contre les incendies, de sécurité des ascenseurs, de sécurité des installations de gaz et d'électricité, de prévention des risques naturels, miniers et technologiques ou d'installation de dispositifs de retenue des personnes.

A noter que la taxe sur la valeur ajoutée est désormais perçue au taux réduit de 10% (au lieu de 7% précédemment) en ce qui concerne les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, lorsqu'ils ne bénéficient pas du taux réduit de 5,5% et dans la mesure où ces travaux portent sur des logements sociaux (visés aux 2 à 8 de l'article 278 sexies du CGI).

Par dérogation, le taux de 7% de TVA reste applicable, pour ces livraisons à soi-même, aux opérations ayant fait l'objet d'un devis daté accepté par les deux parties avant le 1^{er} janvier 2014 et ayant donné lieu à un acompte encaissé avant cette date ou ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de la subvention mentionnée à l'article R. 323-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une décision favorable prise dans les conditions prévues à l'article R. 331-3 du code de la construction et de l'habitation et à l'article R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation avant cette même date.

1.3 Cessions d'immeubles à des organismes HLM (article 27 de la loi de finances pour 2014) : articles 150 U et 150 VC du CGI

Les plus-values réalisées entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2015 par les particuliers lors de la cession d'immeubles à des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'Association Foncière Logement ou à ses filiales, sont exonérées. Il en est de même pour les cessions réalisées au profit de collectivités locales ou d'établissements publics de coopération intercommunale ou d'établissements publics fonciers, en vue de la revente aux organismes mentionnés précédemment.

1.4 Dégrèvement de taxe foncière - dépenses de travaux d'économies d'énergie (article 45 de la loi de finances rectificative pour 2013) : article 1391 E du CGI

Les conditions de déduction des dépenses payées par les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte au titre des travaux d'économie d'énergie sont modifiées.

Ainsi, à compter des impositions de taxe foncière dues au titre de 2015, ces organismes peuvent obtenir un dégrèvement sur la cotisation de taxe foncière à raison des dépenses de rénovation éligibles au taux réduit de TVA à 5,5% ayant pour objet de concourir à la réalisation d'économies d'énergie et de fluides (*cf.* 1.2.).

Ce dégrèvement est égal au quart de ces dépenses, déduction faites des subventions perçues afférentes à ces dépenses, et payées au cours de l'année précédant celle au titre de laquelle l'imposition est due.

1.5 Prorogation d'un an de l'abattement ZUS sur la taxe foncière (article 83 de la loi de finances pour 2014) : article 1388 bis du CGI

La base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements appartenant à un organisme HLM ou à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, ayant conclu une convention d'utilité sociale passée entre le propriétaire et l'État et situés dans les Zones urbaines sensibles (ZUS) fait aujourd'hui l'objet d'un abattement de 30%.

Dans la perspective du projet de loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine adopté en Conseil des ministres le 2 août 2013, ce dispositif est prorogé d'une année et reste donc applicable pour les impositions établies au titre de l'année 2014.

2 INCITER AU DÉVELOPPEMENT D'UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE LA RÉTENTION FONCIÈRE

2.1 Création d'un régime fiscal favorisant l'investissement dans le logement intermédiaire (article 73 de la loi de finances pour 2014) : nouvel article 279-0 bis A du CGI

Afin de créer un choc d'investissement, de susciter une offre locative nouvelle dans certaines zones et de libérer des places dans le parc locatif social, un régime fiscal spécifique au logement intermédiaire est créé, prévoyant l'application d'un taux de TVA de 10% et d'une exonération de taxe foncière aux opérations de construction de logements intermédiaires.

Les livraisons de logements neufs seront soumises au taux de TVA de 10% dans les conditions suivantes :

- l'opération de construction est engagée par des personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés, par des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux ou par les filiales des collecteurs d'Action Logement (CIL).
- l'opération de construction doit avoir fait l'objet d'un agrément préalable entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de l'État dans le département
- les logements doivent :
 - être destinés à la location à usage de résidence principale,
 - être implantés sur des terrains situés dans les zones A et B 1,
 - être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25% de surface de logements sociaux,
 - être destinés à être loués à des personnes physiques dont les ressources à la date de conclusion du bail ne dépassent pas les plafonds fixés dans le cadre du dispositif d'investissement locatif intermédiaire (article 199 novovicies du CGI). Le loyer mensuel de ces logements ne dépasse pas les plafonds applicables dans le cadre de ce même dispositif, le cas échéant modulé par le préfet de région (plafonds disponibles sur le site <http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=accueil-sous-site&site=380>).

Ce taux est soumis à l'engagement de location sur 20 ans, avec possibilité de cession d'une partie du parc à partir de la 11^{ème} année (volume de cession plafonné à 50% jusqu'à la 16^{ème} année).

Dès lors qu'ils ont bénéficié de la TVA au taux de 10%, ces logements neufs affectés à l'habitation principale sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de 20 ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

Le taux intermédiaire de TVA s'applique aux opérations de logement intermédiaire pour lesquelles l'ouverture du chantier intervient à compter du 1^{er} janvier 2014.

2.2 Modification du régime d'imposition des plus-values immobilières sur les immeubles bâtis (article 27 de la loi de finances pour 2014) : articles 150 U et 150 VC du CGI

Les principes d'imposition des plus-values immobilières sont modifiés pour ce qui concerne les biens bâtis, en vue d'assurer une plus grande neutralité de la fiscalité.

- Pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} septembre 2013, les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention sont modifiées pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières résultant de la cession de biens autres que des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant.

Ainsi, pour l'impôt sur le revenu, l'abattement pour durée de détention est établi comme suit : 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième, 4% pour la vingt-deuxième année révolue de détention. L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans, au lieu de 30 ans depuis le 1^{er} février 2012.

Pour les prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit : 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième, 1,6% pour la vingt-deuxième année de détention, 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

- Par ailleurs, pour les cessions intervenant du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel de 25% est appliqué pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values résultant de la cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, autres que des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant.

Cet abattement exceptionnel de 25% est prolongé jusqu'au 31 décembre 2014 pour les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles bâtis, situés dans les zones tendues du territoire (zonage d'application de la taxe sur les logements vacants), destinés à être démolis en vue de la reconstruction de logements.

Remarque : pour les cessions de terrains à bâtir, les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention demeurent inchangées, tant en matière d'impôt sur le revenu que de prélèvements sociaux : l'exonération totale des plus-values résultant de la cession de tels biens reste ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de 30 ans : abattement pour durée de détention progressif fixé à 2% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, puis 4% pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième et enfin 8% pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième, conduisant à l'exonération totale des plus-values à l'issue d'un délai de détention de 30 ans.

3 METTRE EN PLACE LES MESURES DE NATURE FISCALE PRÉVUES PAR LE PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT (PARC PRIVÉ)

3.1 Evolution du taux de TVA applicable aux travaux d'amélioration / rénovation dans les logements du parc privé

a) *La TVA sur les travaux est portée de 7 à 10% (article 68 de la loi de finances rectificative pour 2012 et article 21 de la loi de finances rectificative pour 2013) : article 279-0 bis du CGI*

A compter du 1^{er} janvier 2014, le taux de TVA applicable aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, réalisés dans des logements achevés depuis plus de deux ans, est porté de 7% à 10% (exception faite des travaux d'amélioration de la qualité énergétique : cf. b).

Le taux de 7% reste néanmoins applicable aux travaux qui ont fait l'objet à la fois :

- d'un devis daté et accepté ayant donné lieu au versement d'un acompte de 30% encaissé avant le 1^{er} janvier 2014, et
- d'un solde facturé avant le 1^{er} mars 2014 et encaissé avant le 15 mars 2014.

La fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers et l'acquisition de gros équipements (dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage, des ascenseurs, de l'installation sanitaire ou de système de climatisation) demeurent soumis au taux normal de TVA (qui passe parallèlement de 19,6% à 20%).

b) Toutefois, la TVA s'applique au taux réduit de 5,5% pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique (article 9 de la loi de finances pour 2014) : article 278-0 ter du CGI

A compter du 1^{er} janvier 2014, les travaux de pose, d'installation et d'entretien des matériaux et équipements éligibles au CIDD, réalisés dans des logements achevés depuis plus de deux ans bénéficient d'un taux de TVA de 5,5% (cf. tableau en annexe 1), qui s'applique à la place du taux de 10% prévu pour les autres travaux (cf. a). Les travaux induits indissociablement liés à ces travaux d'amélioration de la qualité énergétique sont également éligibles au taux réduit de 5,5%.

3.2 Évolution du crédit d'impôt développement durable (article 74 de la loi de finances pour 2014 : article 200 quater du CGI)

Plusieurs dispositions nouvelles sont mises en œuvre pour optimiser le Crédit d'impôt développement durable (CIDD).

Ainsi, le dispositif est recentré sur les rénovations lourdes et les taux de crédit d'impôt sont simplifiés (ramenés à deux taux – 25% ou 15% selon les cas). Le principe est que le CIDD ne peut plus être octroyé que pour la réalisation d'un « bouquet de travaux », c'est-à-dire la réalisation d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique. Dans ce cas, les travaux bénéficient d'un taux de crédit d'impôt de 25%.

Par dérogation, lorsque les ressources du ménage ne dépassent pas un plafond fixé par la loi, le ménage peut prétendre au bénéfice du CIDD pour une seule « action » (un seul type de travaux), au taux de 15%.

Ainsi :

- Pour les ménages dont les ressources excèdent le plafond :
Seule la réalisation d'un bouquet d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique est éligible au CIDD, au taux de 25%. Les catégories de travaux pouvant constituer une action du bouquet restent inchangées (cf. tableau en annexe 2).
- Pour les ménages dont les ressources sont inférieures au plafond :
La condition de réalisation d'un bouquet de travaux ne s'applique pas. La réalisation d'une action seule, rentrant ou non dans l'une des catégories de travaux pouvant constituer un bouquet de travaux, est éligible au taux de 15%. La réalisation d'un bouquet de travaux reste éligible pour ces ménages au taux de 25%.

Le plafond de ressources s'appliquant est présenté dans le tableau suivant (il s'agit du même plafond que celui qui s'applique pour l'exonération de taxe d'habitation).

Part de quotient familial	France métropolitaine	Guadeloupe, Martinique, Réunion	La	Guyane, Mayotte
Première part	25 005,00 €	30 220,00 €		33 117,00 €
Première demi-part supplémentaire	5 842,00 €	6 410,00 €		6 410,00 €

A compter de la deuxième demi-part supplémentaire	4 598,00 €	6 112,00 €	6 410,00 €
A compter de la troisième demi-part supplémentaire	-	4 598,00 €	5 459,00 €
A compter de la quatrième demi-part supplémentaire	-	-	4 598,00 €

Plafonds de ressources conditionnant le bénéfice du CIDD pour une action seule

Par ailleurs :

- il est désormais possible de bénéficier du CIDD « bouquet de travaux » pour un bouquet de travaux réalisés sur deux années civiles consécutives (et non plus sur une seule année uniquement) : le bénéficiaire doit dans ce cas déclarer, au titre de la seconde année uniquement, la totalité des dépenses constituant le bouquet de travaux,
- les propriétaires bailleurs ne sont plus éligibles au dispositif,
- les dépenses d'acquisition de panneaux photovoltaïques et d'équipements de récupération des eaux de pluie ne sont plus éligibles au CIDD (y compris hors « bouquet de travaux »).

L'ensemble de ces mesures s'appliquent aux dépenses payées à compter de 2014 (donc donnant lieu à un crédit d'impôt à compter de 2015).

3.3 Prorogation de l'éco-prêt à taux zéro (article 74 de la loi de finances pour 2014) : article 244 quater U du CGI

Le dispositif éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), dont l'extinction était prévue au 31 décembre 2013, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2015 (alignement sur la durée d'existence prévue pour le CIDD).

Par ailleurs, diverses adaptations du dispositif sont prévues :

- le plafond de ressources à respecter par l'emprunteur en éco-PTZ pour bénéficier d'un cumul avec le CIDD est familiarisé : alors qu'un plafond unique de 30 000 € (revenu fiscal de référence) s'appliquait jusqu'alors, le plafond sera, pour les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2014, fonction de la composition du ménage : 25 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, 35 000 € pour un couple soumis à imposition commune et 7 500 € supplémentaires par personne à charge,
- la durée de réalisation des travaux, dans le cadre d'un éco-PTZ souscrit par un syndicat de copropriétaires, est portée de 2 à 3 ans,
- il est prévu, par analogie aux dispositions prévues en LFI 2012 pour le CIDD, une éco-conditionnalité de l'éco-PTZ : les entreprises réalisant les travaux devront respecter des critères de qualification, fixés par décret (et au plus tard au 1^{er} janvier 2015).

Par ailleurs, l'éco-PTZ spécifique aux copropriétés est mobilisable depuis le 1^{er} janvier 2014.

L'éco-PTZ copropriétés est un prêt collectif attribué aux syndicats des copropriétaires, pour le compte des copropriétaires qui souhaitent y participer. Il finance des travaux de rénovation énergétique des bâtiments de la copropriété et les éventuels frais induits par ces travaux. Ces travaux peuvent porter sur les parties privatives faisant l'objet d'une rénovation d'intérêt collectif ou sur les parties communes de la copropriété.

Pour en bénéficier, le syndicat des copropriétaires doit :

- réaliser au moins une action d'amélioration de la performance énergétique,

- ou atteindre un niveau de « performance énergétique globale » minimal du ou des bâtiments de la copropriété,
- ou réhabiliter un système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

4 AUTRES MESURES CONCERNANT LE LOGEMENT

4.1 Création d'un abattement de 25% sur la taxe foncière des locaux faisant l'objet d'une convention ou d'un contrat de résidence temporaire (article 52 de la loi de finances rectificative pour 2013) : nouvel article 1388 quinquies du CGI

Un nouvel abattement sur la valeur locative des biens passibles de taxe foncière est créé.

Sur délibération de la collectivité locale concernée, la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des locaux faisant l'objet d'une convention ou d'un contrat de résidence temporaire passé en application de l'article 101 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion peut faire l'objet d'un abattement de 25%.

Pour bénéficier de cet abattement, le redevable de la taxe adresse au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention ou du contrat, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification. Elle doit être accompagnée d'une copie de la convention ou du contrat de résidence temporaire.

Cet abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2014 à 2018.

4.2 Modification du barème des APL (article 121 de la loi de finances pour 2014)

Les paramètres représentatifs de la dépense de logement seront désormais revalorisés au 1^{er} octobre et non plus au 1^{er} janvier sur la base de l'Indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre (IRL). Ces paramètres sont : les loyers plafonds en location, les mensualités plafonds en accession, les redevances plafonds en logement-foyer, le montant du forfait de charges, le terme de la participation personnelle du ménage en location (P0).

Par ailleurs, un doublement du forfait charges sera désormais pris en compte dans le calcul de l'aide personnalisée au logement pour les ménages occupant des logements à bas niveaux de loyer faisant l'objet de la convention spécifique relative aux logements ayant bénéficié des ressources apportées par le fonds instauré par l'article L. 302-9-3 du code de la construction et de l'habitation (FNDOLLS).

4.3 Application du taux réduit aux redevances des logements-foyers (article 29 de la loi de finances pour 2014) : article 278-0 bis du CGI

Dans les cas où la structure d'accueil est assujettie à la TVA, à compter du 1^{er} janvier 2014, le taux réduit de TVA de 5,5% est applicable aux redevances versées par les résidents des :

- établissements accueillant des personnes handicapées,
- logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation. Sont ainsi concernés les établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective, accueillant notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées. Sont également concernés les logement-foyers dénommés « résidence sociale », destinés aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301 -1 du CCH,

- établissements ou services de réadaptation, de pré orientation et de rééducation professionnelle mentionnés à l'article L. 323-15 du code du travail, les établissements ou services comportant ou non un hébergement, assurant l'accueil, notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse, ainsi que les foyers de jeunes travailleurs qui relèvent des dispositions des articles L. 351-2 et L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ces redevances étaient jusqu'alors soumises à la TVA au taux de 7%.

Remarque : Dans les faits, la gestion de résidences sociales relève fréquemment d'associations à gestion désintéressée non soumise à la TVA, sauf option expresse. Cependant, les gestionnaires de logements-foyers doivent soumettre leurs redevances à la TVA lorsque leur activité est assortie de prestations rendues dans des conditions similaires à celles de l'hôtellerie (satisfaisant à 3 des 4 critères suivants : nettoyage régulier des locaux, fourniture du petit-déjeuner, fourniture de linge de maison, réception des usagers).

4.4 Possibilité de relèvement temporaire du taux des droits de mutation à titre onéreux (article 77 de la loi de finances pour 2014)

Pour les actes translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux conclus entre le 1^{er} mars 2014 et le 29 février 2016, les conseils généraux ont la possibilité de décider du relèvement du taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement au-delà de 3,8% et dans la limite de 4,5%.

4.5 Valeurs locatives cadastrales : changements entraînant la modification de la valeur locative (article 85 de la loi de finances pour 2014)

L'administration fiscale met annuellement à jour les valeurs locatives après constatation des constructions nouvelles et des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties (CGI : art. 1517). La loi de finances pour 2014 prévoit que les mises à jour sont également effectuées à chaque changement de caractéristiques physiques ou d'environnement de ces propriétés, quelle que soit l'ampleur de la modification.

5 AUTRES MESURES CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

5.1 Report de l'entrée en vigueur de la majoration de la valeur locative cadastrale (article 84 de la loi de finances pour 2014) : article 1396 du code général des impôts

Afin de lutter contre la rétention foncière et d'inciter à la densification résidentielle, l'article 82 de la loi de finances pour 2013 avait prévu de rendre obligatoire, à compter des impositions établies au titre de 2014 pour l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles dans les communes où la taxe sur les logements vacants est applicable, c'est-à-dire dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

L'article 84 de la loi de finances pour 2014 reporte d'un an l'entrée en vigueur de cette disposition, qui s'appliquera par conséquent à compter de 2015.

Sont également désormais exclus explicitement de la majoration automatique les terrains à usage agricole, y compris les terres en jachère. En ne renchérissant pas le coût de la détention

des terrains à usage agricole situés en zone constructible, cette mesure est de nature à préserver l'agriculture de proximité et par conséquent l'existence de circuits courts pérennes.

5.2 Taxe d'aménagement (articles 89 et 90 de la loi de finances pour 2014) : articles L 331-2 et L.331-9 du code de l'urbanisme

Dans les cas où la taxe d'aménagement est instituée par l'établissement public de coopération intercommunale, l'article L.331-2 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'EPCI, à ses communes membres, compte tenu de la charge des équipements publics relevant des compétences de ces dernières.

Par symétrie, il sera désormais possible à la commune de reverser tout ou partie de la taxe d'aménagement perçue par elle à l'EPCI ou aux groupements de communes dont elle est membre, compte tenu de la charge des équipements publics relevant de la compétence de ces derniers.

Par ailleurs, par délibération, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux ou le conseil régional de la région d'Île-de-France peuvent désormais exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, les locaux à usage artisanal ainsi que les abris de jardin soumis à déclaration préalable.

Ces exonérations facultatives devront être délibérées avant le 30 novembre 2014 pour entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2015.

6 AUTRES MESURES BUDGÉTAIRES ET FINANCIÈRES

6.1 Modalités de calcul du prélèvement sur communes déficitaires en logement social (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain) pour l'année 2012 (article 93 de la loi de finances pour 2014)

L'article 93 de la loi de finances pour 2014 permet de déduire des prochains prélèvements des communes déficitaires en logements sociaux et membres d'un EPCI (qu'il s'agisse d'un EPCI SRU ou d'un EPCI non SRU), les dépenses exposées par cet EPCI sur ces communes.

Les dépenses déductibles de l'EPCI sont celles définies au 4^{ème} alinéa de l'article L. 302-7 du CCH exposées par les communes.

Cette disposition n'est cependant applicable que pour les dépenses exposées par les EPCI au cours de la seule année 2012. Ces dépenses pourront donc être prises en compte en déduction du prélèvement brut 2014, voire au-delà si le montant de ces dépenses est supérieur au prélèvement de l'année 2014, dans les conditions définies aux première et deuxième phrases du 5^{ème} alinéa de l'article L. 302-7 du CCH.

FOCUS TVA

La réforme des taux de TVA entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2014, de la façon suivante :

- le taux réduit, qui porte sur les produits de première nécessité, sera inchangé à 5,5%. Les nouvelles opérations soumises au taux réduit de 5,5% à compter du 1^{er} janvier 2014 concernent notamment :
 - les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements de plus de deux ans,
 - la construction et la rénovation de logements sociaux,
 - la fourniture de logements et de nourriture dans les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation et les établissements mentionnés au b du 5° et aux 8° et 10° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

- le taux intermédiaire sera porté de 7% à 10% à compter du 1^{er} janvier 2014. Il concerne notamment :
 - les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, réalisés dans des logements achevés depuis plus de deux ans, hors rénovation énergétique,
 - les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, lorsqu'ils ne bénéficient pas du taux réduit de 5,5% et dans la mesure où ces travaux portent sur des logements sociaux (visés aux 2 à 8 de l'article 278 sexies du CGI).

- enfin, le taux normal passera de 19,6% à 20%.