



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD - PAS-DE-CALAIS

**Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais**  
Séance Plénière du 15 février 2012

Nouveautés réglementaires dans le secteur du logement et de l'aménagement et de  
l'urbanisme

**1. Nouveautés dans le secteur du logement**

**1.1 Accès au logement - Aides à la personne et garantie des risques locatifs**

**1.1.1 Aides personnelles au logement**

Il était prévu, au 1<sup>er</sup> janvier 2012, une revalorisation des barèmes des aides personnelles au logement (loyers plafonds, forfaits de charge, redevances plafonds en secteur foyers et mensualités plafonds pour le flux des nouvelles accessions) à l'indice de référence des loyers (IRL), soit une revalorisation à hauteur de 1,90 %.

La loi de finances initiales (LFI) pour 2012 prévoit, à titre exceptionnel pour 2012, une revalorisation forfaitaire de 1 % calée sur la croissance.

Malgré cette moindre revalorisation, le budget global prévu pour les aides personnelles au logement reste très important avec une dotation globale de plus de 16 milliards d'euros. Plus de 6 millions de ménages de diminuer de façon significative leur dépense de logement.

**1.2.1 Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface**

L'article 79 de la LFI 2012 a institué une taxe annuelle sur les logements donnés en location nue ou meublée pour une durée minimale de neuf mois, à l'exception des résidences avec services, dont la surface habitable au sens du code de la construction et de l'habitation est inférieure ou égale à 14 mètres carrés.

Cette taxe s'applique lorsque le montant du loyer mensuel, charges non comprises, excède un loyer de référence fixé par décret. Son taux varie en fonction de l'écart constaté entre le loyer pratiqué et le loyer de référence.

La taxe est applicable aux communes situées dans la zone A prévue pour l'application de certaines aides au logement ; cette zone, qui correspond aux secteurs géographiques où le marché du logement est le plus tendu, recouvre principalement Paris ainsi que les communes de la première couronne d'Île de France, de la Côte d'Azur et du Genevois français .

Un décret du 30 décembre 2011 fixe, pour l'année 2012 et pour l'ensemble de la zone A, à 40 euros la valeur mensuelle par mètre carré de surface habitable du loyer de référence, cette valeur faisant l'objet d'une révision annuelle. Ce montant s'applique aux logements nus et meublés.

La taxe s'applique aux loyers perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

**1.2 Développement de l'offre de logement**

**1.2.1 TVA à taux réduit**

L'article 13 de la loi du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011 crée un taux intermédiaire de TVA à 7% applicable à tous les produits et services qui bénéficiait jusqu'ici du taux

réduit à 5,5 %, qui ne portera plus que sur les produits de première nécessité (alimentation, gaz et électricité) et sur les services aux handicapés.

Pour ce qui concerne le secteur du logement, sont donc concernés par cette mesure :

- les travaux de rénovation dans les logements du parc privé :
- les travaux de construction et d'amélioration des logements sociaux, les opérations d'accession sociale dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ainsi que l'acquisition ou la construction de logements neufs qui font l'objet de prêts sociaux location-accession (PSLA)
- l'acquisition de terrains à bâtir destinés au logement social

Le relèvement du taux réduit de TVA de 5,5 % à 7 % s'applique aux opérations pour lesquelles la taxe sur la valeur ajoutée est exigible à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Toutefois, le taux réduit de 5,5 % demeure applicable aux livraisons et livraisons à soi-même des logements s'inscrivant dans le cadre d'une politique sociale, lorsque les opérations ont été engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012. L'événement à retenir pour apprécier le taux de TVA applicable a été précisé par l'article 13 de la LFR du 28 décembre 2011 pour chaque opération. Cf. le tableau en annexe 1 qui établit une synthèse des opérations concernées par ces dispositions dérogatoires et des événements à retenir pour apprécier le taux de TVA qui leur sont applicables.

En outre, les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés par les particuliers et portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis de plus de deux ans, restent soumis dans leur intégralité au taux réduit de TVA à 5,5 % à condition qu'ils aient fait l'objet d'un devis daté et accepté par les deux parties **avant le 20 décembre 2011** et d'un acompte encaissé avant cette date.

### **1.2.2 Aides en faveur de l'accession à la propriété – Prêt à taux zéro (PTZ+)**

L'article 86 de la LFI 2012 apporte un recentrage du PTZ+, prêt sans intérêts aidé par l'État, mis en place au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Le décret n° 2011-2059 du 30 décembre 2011 et l'arrêté du 30 décembre 2011 en précisent les modalités d'application.

Les dispositions décrites ci-dessous sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. A noter que, compte tenu des délais inhérents à l'instruction des dossiers (une offre de prêt engage l'émetteur), les établissements de crédit ont cessé d'accepter les dossiers de demande de PTZ+ 2011 durant les premières semaines de décembre 2011, afin d'être en mesure d'émettre les offres correspondantes avant le 31 décembre 2011.

Le PTZ+ est recentré sur les logements neufs : un PTZ+ ne peut plus être accordé que pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, ainsi que pour l'acquisition d'un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants (sous certaines conditions). Ne sont donc plus éligibles les logements anciens, exception faite du parc social. Il s'agit de concentrer les aides publiques sur le secteur de la construction, pourvoyeur d'activité économique et d'emplois non délocalisables.

Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2012, sera considéré comme neuf et donc éligible au PTZ+ un logement dans lequel ont été effectués, ou sont effectués lors de l'acquisition, des travaux d'une importance telle qu'il est assimilé après travaux à un logement neuf (au sens de la TVA : article 257, I-2-2° du code général des impôts).

En outre, l'article 86 de la LFI 2012 prévoit la mise sous plafonds de ressources du PTZ+, qui passe par la suppression de la dixième tranche de revenus, afin de renforcer l'efficacité de l'aide. Le niveau retenu correspond environ aux plafonds applicables au Prêt Locatif Intermédiaire (« PLI »). Ces plafonds sont fonction de la zone géographique (zonage « A / B1 / B2 / C ») et du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Les barèmes détaillés pour l'année 2012, à savoir les quotités, fonction de la localisation géographique et du niveau de performance énergétique du logement, les plafonds d'opération et les durées de remboursement, ont été fixés par le décret susvisé du 30 décembre 2011. D'une part, les quotités ont été rabotées de 5 %. D'autre part, la durée de remboursement du PTZ+ a été plafonnée à 25 ans, en cohérence avec le renforcement de la vigilance demandé aux établissements de crédit

quant au risque pour la stabilité financière lié au financement immobilier. En particulier il importe d'éviter un allongement excessif de la durée des crédits.

Enfin, par cohérence avec le recentrage des opérations éligibles à un PTZ+ en 2012, le transfert d'un PTZ+ émis en 2011 est limité aux logements neufs et à la vente du parc social.

Il convient par ailleurs de noter qu'une obligation de respect d'un niveau de performance énergétique est instaurée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 : à partir de cette date, les logements neufs non performants ne seront plus éligibles à l'octroi d'un PTZ+ (décret à paraître fin 2012).

### **1.2.3 Aides en faveur de l'investissement locatif (dispositifs « Scellier » et « Censi-Bouvard »)**

Dans le cadre du plan d'équilibre des finances publiques, il a été décidé la suppression à la fin de l'année 2012 des dispositifs « Scellier » et « Censi-Bouvard » (ce dernier correspond à l'aide aux investissements locatifs dans le secteur de la location meublée non professionnelle).

Une réduction des avantages fiscaux en 2012 a par ailleurs été décidée dans le cadre de mesures spécifiques aux dispositifs combinées à l'application du « rabot » général sur l'ensemble des réductions d'impôt, qui s'élève à 15 %.

#### *a) Aménagement du dispositif « Scellier » pour l'année 2012*

L'article 75 de la LFI 2012 prévoit la diminution du taux de réduction d'impôt, qui passe de 22 % pour les logements BBC en 2011 à 13 % en 2012 (de 32 % à 21 % maximum pour le « Scellier intermédiaire », soit 8 % de réduction d'impôt supplémentaire, répartis en 4% par période triennale d'engagement complémentaire, au titre de la contrepartie sociale).

Il parachève le verdissement du dispositif, qui bénéficiera uniquement en 2012 aux logements neufs bénéficiant du label « BBC 2005 » ainsi qu'aux logements rénovés, réhabilités ou transformés répondant à des critères de performance énergétique définis par décret. Ces derniers devront soit bénéficier du label « HPE rénovation 2009 » ou du label « BBC rénovation 2009 », soit respecter au moins deux exigences de performance énergétique définies par arrêté, portant sur l'isolation de la toiture, l'isolation des murs, les fenêtres, le système de chauffage ou le système de production d'eau chaude sanitaire.

Pour les logements non BBC, la sortie sera progressive : si le permis de construire est déposé avant le 31 décembre 2011, ils pourront continuer de bénéficier du Scellier en 2012. Le taux sera de 6 % (14 % maximum pour le Scellier intermédiaire).

Au plafond de 300 000 € prévu par opération s'ajouteront des plafonds d'assiette au m<sup>2</sup> modulés par zone. Ces plafonds sont uniquement utilisés pour le calcul de l'assiette de la réduction d'impôt (assiette à laquelle on applique le taux *supra*) et ne servent pas à déterminer l'éligibilité de l'opération.

Comme en 2011, une période de transition permettra de préserver l'équilibre des investissements en cours. Ainsi, un investisseur continuera de bénéficier des taux 2011, et ne sera pas concerné par les plafonds d'assiette, pour un logement qui fait l'objet avant le 31 décembre 2011 d'une promesse d'achat ou synallagmatique, ou d'une réservation enregistrée (chez un notaire ou au service des impôts). Dans le cas d'une réservation enregistrée, l'acte authentique devra intervenir avant le 31 mars 2012.

L'article 75 modifie également le champ des logements éligibles à la réduction d'impôt, pour y inclure les logements lourdement rénovés (logements neufs au sens de la TVA). En outre, les logements réhabilités (logements ne répondant initialement pas aux normes de décence) et issus de la transformation de locaux non affectés à l'habitation sont rendus éligibles, que ce soit le contribuable ou le vendeur qui réalise les travaux.

Par ailleurs, le décret n° 2011-2056 du 29 décembre 2011 porte le plafond de loyer des logements « Scellier » situés dans les communes de zone C ayant obtenu un agrément du ministre chargé du logement à 7,50 €/m<sup>2</sup> pour les baux conclus en 2012 (6,10 €/m<sup>2</sup> en 2011). Les plafonds de loyer applicables aux logements situés dans les autres zones sont actualisés au 1<sup>er</sup> janvier selon les règles de droit commun.

#### *b) Aménagement du dispositif « Censi-Bouvard » pour l'année 2012*

L'article 76 de la LFI 2012 prévoit la diminution du taux de réduction qui passe de 18 % en 2011 à 11 % en 2012.

Un investisseur continuera de bénéficier du taux 2011 pour un investissement qui fait l'objet avant le 31 décembre 2011 d'une promesse d'achat ou synallagmatique, ou d'une réservation enregistrée (chez un notaire ou au service des impôts). Dans le cas d'une réservation enregistrée, l'acte authentique devra intervenir avant le 31 mars 2012.

La réduction d'impôt s'appliquera en outre au-delà du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2014 pour les logements neufs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (ainsi que pour les logements achevés depuis moins de quinze ans faisant l'objet de travaux), à condition que ces logements fassent partie d'un ensemble immobilier dont un logement au moins a été acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### **1.2.4 Aides en faveur de la surélévation d'immeubles et à la transformation de bureaux en logements**

L'article 42 de la LFR du 28 décembre 2011 exonère les plus-values soumises à l'impôt sur le revenu réalisées par les particuliers entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2014 en cas de cession d'un droit de surélévation d'immeubles existants, à condition que le cessionnaire réalise des logements destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans. Sous la même condition, les plus-values professionnelles réalisées par les entreprises sont exonérées, quel que soit le régime d'imposition des entreprises (impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés).

Ce même article 42 fait par ailleurs bénéficier du taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19% les cessions d'immeubles de bureaux ou de locaux commerciaux réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2014 et que le cessionnaire s'engage à transformer, dans un délai de trois ans, en immeubles d'habitation.

#### **1.2.5. Nouveautés relatives à la promotion de la qualité et de la performance des opérations dans le cadre du financement du logement social**

L'arrêté du 17 octobre 2011 (publié le 28 décembre 2011 au *Journal officiel*) relatif aux majorations de subventions pour le logement locatif social vient remplacer celui du 10 juin 1996. Son objectif principal est d'actualiser les niveaux de performance et de qualité requis pour l'obtention des majorations de subventions afin d'inciter à une démarche volontaire des maîtres d'ouvrage dépassant les exigences réglementaires.

Afin d'anticiper au mieux l'application prochaine de la RT2012 pour les constructions neuves, le nouvel arrêté supprime les majorations d'assiette de subvention relatives aux labels HPE et THPE pour les remplacer par une majoration pour le label BBC. En zone ANRU, les logements, dont le permis de construire est déposé après le 28 octobre 2011, et qui sont donc soumis à l'application anticipée de la RT2012, pourront bénéficier de cette majoration pour un label BBC jusqu'à l'entrée en vigueur du futur label de la RT 2012, le label « HPE 2012 ». Ce dernier est en cours d'élaboration.

Dans le contexte général d'amélioration de la performance énergétique des logements existants, le nouvel arrêté prévoit des majorations pour les opérations en acquisition –amélioration labellisées aux niveaux HPE rénovation et BBC rénovation. Ces majorations viennent en remplacement de celles qui étaient jusqu'alors octroyées pour des travaux moins performants sur le système de distribution d'eau de chauffage et de remplacement de la chaudière.

### **1.3. Amélioration de l'offre de logement**

#### **Eco-prêt logement social pour les bailleurs sociaux**

La première version de l'Eco-PLS, sous forme de prêt à taux fixe, a mis à disposition des organismes de logements sociaux une enveloppe de 1,2 G€, totalement épuisée au 1<sup>er</sup> juin 2011. Celle-ci a permis la rénovation de 100 000 logements sociaux (dont 20 000 de classe D de performance énergétique).

L'Eco-prêt logement social, est à nouveau distribué par la Caisse des Dépôts et Consignations depuis décembre 2011. Un prêt renouvelé est ainsi mis en place, sans contingentement annuel et dans les mêmes conditions d'éligibilité que l'ancien éco-prêt.

Le taux de cet éco-prêt logement social sera indexé sur le livret A et fonction de la durée du prêt (comprise entre 15 et 25 ans). Il sera accessible pour les logements les plus énergivores : de catégorie énergétique E à G, et de catégorie D sous certaines conditions.

### **1.3.2 Aides en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements anciens**

L'article 81 de la LFI 2012 réforme les deux principales aides à l'amélioration de la performance énergétique du parc privé, à savoir le **crédit d'impôt « développement durable »** (CIDD) et l'**éco-prêt à taux zéro**. Par ailleurs, l'avantage fiscal pour certains types de travaux sera diminué ou supprimé.

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 :

- les taux du CIDD subissent un rabot global d'environ 30 % - la diminution pour le photovoltaïque étant plus importante.
- les taux du CIDD sont bonifiés de 8 points en cas de réalisation d'un bouquet de travaux<sup>1</sup> (les catégories de travaux permettant de constituer un bouquet de travaux sont les mêmes que celles constituant une action dans le cadre de l'éco-prêt à taux zéro, soit : isolation des fenêtres, isolation des toitures, isolation des murs, système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performant, chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable, système de production d'eau chaude utilisant une source d'énergie renouvelable) ;
- le remplacement des fenêtres est éligible en CIDD uniquement pour les logements situés en immeuble collectif ou dans le cadre de bouquets de travaux ;
- le cumul du bénéfice des deux aides (CIDD et éco-prêt) est à nouveau possible, sous condition de ressources (revenu fiscal de référence du foyer fiscal du bénéficiaire de l'éco-prêt au maximum de 30 000 € l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt) ;
- les systèmes de micro-cogénération gaz deviennent éligibles au CIDD ;
- le montant de dépenses prises en compte dans le CIDD pour le photovoltaïque et solaire thermique est plafonné respectivement à 1 000 € par mètres carrés hors tout de capteurs solaires et à 3 200 € par kilowatt-crête de puissance installée ;
- les critères d'éligibilité des équipements, appareils et matériaux éligibles au CIDD sont durcis.

A compter du 1<sup>er</sup> avril 2012 (textes d'application à publier),

- la durée de remboursement de l'éco-prêt à taux zéro sera allongée à quinze ans pour les rénovations les plus lourdes (bouquets de trois travaux ou plus et option performance énergétique globale) ;
- il est prévu également de faire évoluer les critères techniques des travaux éligibles à l'éco-prêt vers les nouveaux critères du CIDD.

L'article 81 prévoit également qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, date d'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation thermique, les équipements et matériaux installés dans des logements neufs ne seront plus éligibles au CIDD.

### **1.3.3. Aménagement du crédit d'impôt sur le revenu pour certaines dépenses d'équipement de l'habitation principale ou de travaux prescrits dans le cadre de PPRT**

L'article 82 de la LFI pour 2012 a prorogé pour une période de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2014, le crédit d'impôt sur le revenu pour les dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour l'habitation principale des personnes âgées ou handicapées.

Cet article a prorogé pour la même période le crédit d'impôt pour les dépenses payées pour la réalisation des travaux prescrits dans le cadre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

De plus, au titre des dépenses réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 dans le cadre d'un plan de PPRT, le plafond de dépenses est doublé (soit 10 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et 20 000 € pour un couple marié soumis à imposition commune).

## **1.4. Autres mesures financières**

### **1.4.1. Mutations de patrimoine entre organismes de logement social**

<sup>1</sup> Hors microcogénération gaz : bonification de 9 points.

L'article 78 de la LFI pour 2012 a prorogé de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2013, le régime d'imposition spécifique qui s'applique aux transferts de biens entre organismes de logement social (application d'un droit fixe de 125 € au lieu de la taxation proportionnelle de 5,09 %). Cette prorogation a pour objectif de faciliter les mutations du patrimoine des organismes non agréés pour la maîtrise d'ouvrage, qui ont, de par leur nature, vocation à être acquis par d'autres associations agréées au titre de l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation ou par des organismes de logement social.

#### **1.4.2. Réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers**

L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011 a réformé le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers.

L'abattement pour durée de détention de 10% à compter de la 6<sup>ème</sup> année de détention, est remplacé par un mécanisme d'abattement progressif conduisant à porter le délai au terme duquel intervient l'exonération totale des plus-values de 15 à 30 ans : abattement de 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, de 4 % au-delà de la dix-septième et de 8 % au-delà de la vingt-quatrième.

L'abattement fixe de 1 000 € est supprimé.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1<sup>er</sup> février 2012.

Toutefois, l'article 29 de la LFR du 28 décembre 2011 prévoit une exception pour les cessions de terrains à bâtir pour lesquelles une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011 et la vente conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

De plus, l'article 24 de la LFR du 28 décembre 2011 exonère d'impôt sur le revenu les plus-values immobilières lorsque les immeubles ont constitué la résidence principale du cédant et n'ont fait l'objet depuis lors d'aucune occupation.

Cette exonération est subordonnée au respect des conditions suivantes :

- le cédant est désormais résident d'un établissement qui accueille les personnes âgées ou handicapées ou leur apporte une assistance à domicile (établissement mentionné aux 6<sup>o</sup> ou 7<sup>o</sup> de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles) ;
- au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, le cédant n'est pas passible de l'impôt de solidarité sur la fortune et son revenu fiscal de référence ne doit pas excéder la limite de 23 572 € pour la première part de quotient familial ;
- enfin la cession doit intervenir dans un délai inférieur à deux ans suivant l'entrée dans l'établissement.

De même, l'article 5 de la LFI 2012 exonère d'impôt sur le revenu les plus-values immobilières réalisées au titre de la première cession d'un logement autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années ayant précédé la cession. L'exonération est applicable à la fraction du prix de cession que le cédant emploie, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte à son habitation principale.

Par ailleurs, l'article 6 de la LFI 2012 précise que le prix d'acquisition à retenir dans le cas d'une vente d'immeuble à rénover (VIR) doit être le prix stipulé dans l'acte et que ce prix s'entend de l'existant et des travaux.

## **2. Nouveautés dans le secteur de l'aménagement et de l'urbanisme**

### **2.1 Réforme de la « surface de plancher ».**

Ordonnance du 16 novembre 2011 et Décret du 29 décembre 2011 (JO du 21/12/2011)

A compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, une surface unique, dite « surface de plancher », se substitue à la fois à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON).

Son calcul sur la base du « nu intérieur des façades » incite à une bonne isolation et améliore la performance énergétique ; ce nouveau calcul doit permettre des gains en terme de constructibilité et favoriser la densification.

### **Correctifs apportés au régime des autorisations d'urbanisme.**

Ordonnance du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme (JO du 23/12/2011). Un décret d'application sera publié très prochainement.

Les mesures de clarification et simplification portent sur le régime du lotissement et ont pour objet de faciliter les projets concernant les établissements recevant du public.

### **2.3 Clarification et simplification des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme.**

Ordonnance du 5 janvier 2012 ( JO du 6 janvier 2012).

L'ordonnance clarifie et élargit les modalités de concertation. Elle clarifie et simplifie le champ des procédures à 4 procédures principales d'évolution des SCoT et PLU : révision, modification, modification simplifiée et mise en compatibilité.

Elle prévoit des procédures souples et adaptées en cas de changement de périmètre pour les PLU intercommunaux. Cette réforme entrera en vigueur dès la publication du décret portant sur les procédures d'évolution des documents d'urbanisme et sur la déclaration de projet (au plus tard au 1/01/2013).

### **2.4 Formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes ( JO du 7 décembre 2011).**

Décret du 5 décembre 2011. L'objectif est de favoriser la densification des zones urbaines et l'adaptation du parc existant aux besoins en logements. Le seuil des permis de construire en zone urbaine des documents d'urbanisme est relevé à 40m<sup>2</sup> pour les travaux sur constructions existantes.

Annexe 1 – Evènements à retenir pour l’appréciation du taux réduit de TVA à 5,5 %

Opérations concernées par les dispositions dérogatoires au relèvement de la TVA à taux réduit	Evènements à retenir pour l’application du taux réduit de TVA à 5,5%
1. Ventes de terrains à bâtir pour la construction de logement social	Opérations bénéficiant d’une décision favorable (« agrément ») délivrée avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2012, ou ayant fait l’objet d’un avant-contrat, contrat préliminaire ou contrat de vente signé avant cette date
2. Construction de logement social	Opérations bénéficiant d’une décision favorable (« agrément ») délivrée avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2012
3 Transferts de patrimoine de logement social	Opérations ayant fait l’objet d’un avant-contrat, contrat préliminaire ou contrat de vente signé avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2012
4. Prêt social de location-accession (PSLA)	Opérations bénéficiant d’un agrément délivré avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2012
5. Structures d’hébergement temporaires ou d’urgence, certains EPHAD et établissements pour personnes handicapées	Opérations bénéficiant d’une décision de financement de l’Etat délivrée avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2012, ou pour lesquelles la convention avec le représentant de l’Etat a été signée avant cette date
6. Logements de l'Association foncière logement (AFL) - développement immobilier	Opérations pour lesquelles la convention APL (prévue au L. 351-2 du code de la construction et de l’habitation) a été signée avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2012
7. Logements de l'Association foncière logement (AFL) - rénovation urbaine	Opérations ayant fait l’objet d’un avant-contrat, contrat préliminaire ou contrat de vente signé avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2012, <u>sauf dans le cas des livraisons à soi-même</u>
	<u>Cas des livraisons à soi-même</u> : opérations pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2012
8. Usufruit locatif social	Opérations bénéficiant d’une décision favorable (« agrément ») délivrée avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2012, <u>sauf dans le cas des livraisons à soi-même</u>
9. Accession sociale en zone ANRU	Opérations ayant fait l’objet d’un avant-contrat, contrat préliminaire, contrat de vente ou contrat unique de construction signé avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2012
	<u>Cas des livraisons à soi-même</u> : opérations pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2012
10. Apports à des sociétés civiles d’accession progressive à la propriété (SCIAPP)	Opérations ayant fait l’objet d’un avant-contrat, contrat préliminaire, ou contrat de vente signé avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2012
11. Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien portant sur les logements s’inscrivant dans le cadre des opérations 2 à 10 du présent tableau	Opérations pour lesquelles un devis daté a été accepté par et a donné lieu à un acompte encaissé avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2012, ou ayant fait l’objet d’une décision d’octroi d’une subvention PALULOS avant cette même date