

PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France
Séance Plénière du 27 février 2017

Principales nouveautés dans le secteur du logement et de l'aménagement adoptées par la loi de finances pour 2017 et la loi de finances rectificative pour 2016

1. Encourager le développement de l'offre de logements, notamment locatifs.

1.1 Création d'une nouvelle déduction des revenus fonciers en cas de conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) : le dispositif « Cosse » (article 46 de la loi de finances rectificative pour 2016 – article 31 du CGI)

Cette nouvelle déduction des revenus fonciers, ciblée sur les zones tendues, s'applique à compter de l'imposition des revenus 2017. Elle est conditionnée à la conclusion d'une convention à loyer maîtrisé mentionnée à l'article L. 321-4 (convention à loyer intermédiaire), ou L. 321-8 (convention à loyer social ou très social), du code de la construction et de l'habitation (CCH) conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) avant le 31 décembre 2019.

Les taux de déduction sont les suivants, en pourcentage des revenus fonciers bruts :

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
convention à loyer intermédiaire	30	30	30	15	-
convention à loyer social ou très social	70	70	70	50	-
Intermédiation locative	85	85	85	85	85

Cette déduction n'est pas applicable en zone C.

Toutefois, un dispositif spécifique à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale est également mis en place et s'applique sur tout le territoire avec un taux de déduction unique de 85 %.

Ce dispositif spécifique s'applique aux logements donnés en mandat de gestion ou en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 du CCH et à la condition que cette location ou ce mandat soit conclu avec un organisme public ou privé, agréé en application de l'article L. 365-4 du même code

Ce nouveau régime de déduction, qui s'applique à compter de l'imposition des revenus 2017, se substitue aux deux dispositifs existants en faveur de la mise en location de logements anciens, qui seront corrélativement mis en extinction au terme des engagements en cours :

- d'une part, la possibilité de renouveler par période triennale le bénéfice du dispositif d'incitation à l'investissement locatif, dit « Besson ancien », sera supprimée à l'issue des périodes triennales en cours au 1er janvier 2017 ;
- d'autre part, la possibilité de bénéficier du dispositif « Borloo ancien » ne sera plus ouverte dès lors que la convention est signée près le 31 décembre 2016.

Toutefois, à titre transitoire, les contribuables qui auront déposé un dossier de demande de conventionnement à l'ANAH avant le 31 janvier 2017 pourront bénéficier du dispositif dit « Borloo ancien ».

1.2 Consolider l'investissement locatif : prorogation et aménagement de la réduction d'impôt « Pinel » (article 68 de la loi de finances pour 2017 - article 199 novovicies du CGI)

1.2.1 Prorogation en 2017 (1° du I de l'article 68 de la loi de finances pour 2017)

Afin de poursuivre la production de logements à loyer intermédiaire, le dispositif « Pinel » est prorogé à paramètres constants, d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2017.

1.2.2 Expérimentation en zone C (2° du I et II de l'article 68 de la loi de finances pour 2017)

Le code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que, pour l'application de certaines aides au logement dont le dispositif « Pinel » (article R.304-1), un arrêté établit un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements. Ces zones sont désignées, par ordre de déséquilibre décroissant, par les lettres A bis, A, B1, B2 et C. La réduction d'impôt « Pinel » s'applique ainsi en principe uniquement aux logements situés dans des communes en zones A bis, A et B1. En zone B2, la réduction d'impôt s'applique pour les communes qui ont fait l'objet d'un agrément du représentant de l'État dans la région après avis du CRHH.

L'article 68 de la loi de finances pour 2017 introduit à titre expérimental une seconde exception, visant les logements des communes de la zone C. Un agrément similaire à celui existant pour les communes de la zone B2 est institué. Il s'en différencie cependant sur deux points : d'une part, par **le caractère conforme de l'avis du CRHH** ; d'autre part, par le respect de deux critères permettant d'apprécier un besoin particulier en logement locatif dans les communes concernées. En effet, le projet de décret correspondant devrait limiter les possibilités d'agréments aux seules communes de zone C qui se caractérisent, sur une même période, à la fois par une croissance de leur population plus importante que celle constatée au niveau national et par des demandes d'attribution de logements sociaux supérieures aux attributions effectivement réalisées.

Les plafonds de ressources et de loyers applicables dans ces communes de zone C agréées au titre du dispositif dit Pinel sont ceux utilisés dans la zone B2. Cette disposition s'appliquera uniquement pour les baux conclus en 2017, à compter de la publication d'un décret qui précise les modalités de l'expérimentation.

1.3. Élargissement du périmètre d'application du taux réduit de 5,5 % sur les livraisons de logements à usage locatif à l'association foncière logement dans le cadre du NPNRU (a du I de l'article 30 de la loi de finances pour 2017 – 7 de l'article 278 sexies du CGI)

L'Association foncière logement (AFL) intervient sur des terrains reçus en contrepartie du soutien d'Action Logement au financement de l'ANRU. Elle bénéficiait jusqu'à aujourd'hui d'un taux réduit de TVA à 5,5 % pour ses opérations locatives uniquement dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU au titre du premier programme national de rénovation urbaine (PNRU1), dans la mesure où les logements étaient loués à des ménages sous plafond de ressources PLI.

Du fait du financement par Action Logement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), l'AFL va intervenir sur de nouveaux terrains. Cette mesure permet d'étendre l'avantage fiscal qui était prévu pour l'AFL dans le cadre du PNRU1 pour le NPNRU. Cette mesure va plus loin que ce qui était prévu dans le cadre du PNRU1 puisqu'elle permet à l'AFL de pouvoir bénéficier de ce taux dans une bande de 300 m autour de ces quartiers conventionnés au titre du NPNRU.

1.4. Aménagement du régime de la location meublée

1.4.1 Location meublée non professionnelle : prorogation et aménagement du dispositif « Censi-Bouvard »

La réduction d'impôt sur le revenu, dite Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) ou « Censi-Bouvard », est prorogée jusqu'au 31 décembre 2017 pour l'acquisition de logements dans les résidences pour personnes âgées, handicapées et étudiants.

1.4.2 Régime des bénéficiaires industriels et commerciaux pour tous les revenus de la location meublée (article 114 de la loi de finances rectificative pour 2016 - article 35 du CGI)

L'article 114 de la loi de finances rectificative pour 2016 a aligné le régime des locations meublées à titre occasionnel (revenus fonciers) sur celui des locations meublées à titre habituel (bénéfices industriels et commerciaux) : désormais, les revenus issus d'une activité de location meublée, qu'elle soit exercée à titre habituel ou occasionnel relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Cette mesure s'appliquera pour les revenus perçus en 2017 et imposables en 2018.

2. Faciliter l'accèsion à la propriété

2.1. Mesures fiscales relatives au bail réel solidaire

Le bail réel solidaire (BRS) a été introduit par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016. Ce nouveau bail vise principalement à faciliter l'accèsion sociale à la propriété mais également la location sociale grâce à un dispositif de démembrement du foncier et du bâti. Cela permet de neutraliser les coûts d'acquisition du foncier et ainsi mieux solvabiliser les ménages sous plafonds de ressources visés.

A cette fin, il permet la construction ou la réhabilitation de logements destinés à être occupés par le bénéficiaire du bail réel solidaire (articles L. 255-2 et L. 255-3 du code de la construction et de l'habitation) ou à être occupés par des locataires sous plafond de ressources et de loyers (L. 255-4 du code de la construction et de l'habitation).

2.1.1. TVA et Droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Afin de prendre en compte l'innovation que constitue le BRS et permettre d'assurer une égalité de traitement entre les acquéreurs de droits réels immobiliers et les acquéreurs bénéficiant d'un PSLA, l'article 62 de la LFR pour 2016 prévoit que les livraisons de terrains à bâtir ou de logements neufs à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un BRS ainsi que les cessions des droits réels immobiliers attachés aux logements destinés à la résidence principale des acquéreurs, bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5 %.

Ce même article 62 fixe le régime applicable en matière de taxe de publicité foncière.

En effet, certains schémas liés au BRS comprennent deux voire trois opérations (conclusion du bail réel solidaire, vente des droits réels immobiliers puis -éventuellement -signature d'un nouveau bail réel solidaire). En principe, au regard de la taxe de publicité foncière, chacune de ces trois opérations serait taxable et donc soumise à une taxation au taux de 0,70 %.

Afin d'éviter le paiement de la taxe de publicité foncière à plusieurs reprises pour un même bien, seront exonérés de taxe de publicité foncière la conclusion de ce type de baux, sur le modèle de ce qui existe déjà pour le bail à construction.

En revanche, la cession des droits réels immobiliers entre un opérateur et un ménage bénéficiaire ne bénéficie pas de cette exonération de taxe de publicité foncière.

2.1.2. Droit au PTZ pour les titulaires d'un BRS

Afin de prendre en compte l'innovation que constitue le BRS et permettre d'assurer une égalité de traitement entre les acquéreurs de droits réels immobiliers primo-accédants et les primo-accédants à la propriété, il convient d'ouvrir la possibilité pour les preneurs de droits réels immobiliers primo-accédants de bénéficier, sous condition de ressources, de l'aide du PTZ. L'alignement du dispositif de BRS sur celui des logements neufs financés par le PSLA permettra d'atteindre l'équilibre économique des opérations réalisées sous BRS.

L'objectif est de sécuriser le parcours d'accèsion en permettant aux ménages primo-accédants de diminuer les mensualités du prêt ou des prêts consentis pour l'acquisition des droits réels et aux coûts de travaux éventuels grâce à un prêt sans intérêt.

2.1.3. Abattement sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (article 63 de la loi de finances rectificative pour 2016 - article 1388 octies du CGI)

Le preneur ne disposant pas de droits réels sur le non bâti, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre pourront, sur délibération, prévoir que la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements faisant l'objet d'un BRS soit diminuée d'un abattement de 30 %.

L'article 63 de la LFR pour 2016 précise par ailleurs explicitement, que le preneur du BRS est le redevable de la TFPB.

2.2. Extension du taux réduit de TVA de 5,5 % aux livraisons d'immeubles faisant partie d'un ensemble immobilier situé à moins de 500 m de la limite des QPV

Le taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) s'applique aux opérations d'accession à la propriété à usage de résidence principale situées dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'un contrat de ville ou entièrement situées à moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers. Ces opérations d'accession sont soumises à d'autres conditions (revenus, prix,...).

Afin de renforcer les effets de ce dispositif destiné à favoriser la production d'une offre de logements diversifiée pour les ménages aux revenus modestes et à développer la mixité sociale dans les QPV conventionnés au titre du NPNRU, le périmètre géographique en est élargi.

Sont désormais éligibles dans ces QPV conventionnés au titre du NPNRU les livraisons d'immeubles faisant partie d'un ensemble immobilier situé à moins de 500 mètres de la limite des QPV, dès lors que cet ensemble est au moins partiellement situé à une distance de moins de 300 mètres de cette limite.

Cet élargissement entrera en vigueur pour les opérations dont la demande de permis de construire est déposée à partir du 1er janvier 2017.

3. Soutenir l'hébergement et le logement social

3.1 TVA au taux réduit de 5,5 % sur les prestations d'hébergement et d'accompagnement rendues dans les résidences hôtelières à vocation sociale

Le projet de loi « Égalité et citoyenneté » modifie l'article L 631-11 du code de la construction et de l'habitation pour créer une catégorie spécifique de résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) dans laquelle plus de 80 % des logements sont notamment réservés à des personnes accueillies à titre inconditionnel ou au titre de l'asile.

Le statut fiscal de ces nouvelles structures très sociales est précisé par l'article 29 de la LFI 2017 en indiquant que les prestations d'hébergement et d'accompagnement social qui y seront rendues seront assujetties au taux réduit de TVA de 5,5 % à partir du 1er mars 2017.

3.2. Exonération de plein droit de la taxe d'habitation sur les logements vacants pour les logements détenus par les OHLM et les SEM

Sur délibération des EPCI ou communes, non visées à l'article 232 du code général des impôts, une taxe d'habitation sur les logements vacants peut être instaurée pour les habitations vacantes depuis plus de deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition. Les logements dont la durée d'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs au cours de la période de référence ne sont pas considérés comme vacants et donc, ne sont pas assujettis à la taxe d'habitation sur les logements vacants. De même que la taxe n'est pas due lorsque la vacance est indépendante de la volonté du contribuable.

Les situations de vacance volontaire de la part des bailleurs sociaux que sont les OHLM et les SEM, sont rares, pour autant les logements leur appartenant ne sont pas exonérés, à l'inverse de ce qui existe pour la taxe sur les logements vacants. Il est donc créé une exonération obligatoire de la taxe d'habitation sur les logements vacants en faveur des OHLM et SEM.

3.3. Exonération d'impôt sur les sociétés sur les produits accessoires perçus par les OHLM

L'article 16 de la loi de finances pour 2017 (article 207 du code général des impôts) étend l'exonération d'impôt sur les sociétés des produits accessoires aux activités d'intérêt général perçus par les OHLM aux produits issus de la cession de certificats d'économies d'énergie.

3.4. Prorogation et aménagement des exonérations des plus-values de cession d'un immeuble destiné au logement social

Les deux exonérations applicables en matière de plus-values immobilières des particuliers (7° et 8° de l'article 150 U du code général des impôts) en faveur des cessions de biens immobiliers réalisées directement ou indirectement au profit d'un organisme en charge du logement social arrivaient à échéance, sous réserves de dispositions transitoires, au 31 décembre 2016. Leur application est prorogée, pour les cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2018. Corrélativement, les dispositions transitoires introduites l'année dernière sont supprimées.

4. Amélioration de l'habitat

4.1. Prorogation du CITE et possibilité de cumuler le CITE et l'éco-PTZ sans conditions de ressources

Depuis le 1er septembre 2014, le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) a été significativement renforcé afin d'inciter les ménages à s'engager dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Compte tenu des enjeux de la transition énergétique engagée par la France, la période d'application du CITE a été prorogée d'une année, soit jusqu'au 31 décembre 2017.

Par ailleurs, conformément aux engagements du Gouvernement, la condition de ressources a été supprimée, ce qui permet de bénéficier du cumul du CITE et de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), pour les offres d'avances émises à compter du 1er mars 2016, afin de favoriser l'accès de tous les ménages au dispositif.

Le Gouvernement doit remettre au Parlement avant le 01/09/2017 un rapport détaillant la mise en œuvre du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et du crédit d'impôt pour le développement durable (CIDD) afin que le Parlement puisse se prononcer sur leur efficacité au regard des objectifs poursuivis (III de l'article 23 de la loi de finances pour 2017).

5. Permettre aux collectivités d'adapter la fiscalité locale en fonction de leurs besoins

5.1. Possibilité pour certaines collectivités de supprimer les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues en cas de bail à réhabilitation ou d'opérations d'acquisition-amélioration

L'article 94 de la loi de finances pour 2017, issu à l'origine d'un amendement de la Commission des finances, ouvrait aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre la possibilité de supprimer les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur du logement social et intermédiaire sur leur territoire.

Afin de ne pas risquer de déséquilibrer significativement le modèle économique de nombreux programmes de logements locatifs sociaux et intermédiaires, cette possibilité a été limitée aux exonérations de TFPB qui se traduisent par une perte de ressources pour les collectivités territoriales. Les exonérations en faveur des constructions neuves qui ne se traduisent que par un « manque à gagner » restent applicables de plein droit.

Par ailleurs, ce dispositif ne s'appliquera que dans les communes et les EPCI à fiscalité propre qui comptent sur leur territoire au moins 50 % de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et sur lesquels le développement de l'offre social doit donc être nécessairement limité, ainsi que l'ont prescrit les comités interministériels pour l'égalité et la citoyenneté réunis de mars 2015 à avril 2016.

Ainsi, ces communes et EPCI pourront s'opposer à l'exonération prévue à l'article 1384 B du code général des impôts en faveur des logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation ainsi qu'à celle prévue à l'article 1384 C du même code en faveur des logements acquis en vue de leur location avec le concours financier de l'État, de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ou de l'ANAH et pour les seuls logements ayant déjà bénéficié d'une exonération de longue durée de TFPB.

5.2 Suppression de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour certains immeubles construits lors des opérations réalisées dans le cadre du NPNRU

Pour les opérations de reconstitution de l'offre démolie, agréées dans le cadre du NPNRU, à compter du 1er janvier 2017, les exonérations de longue durée de TFPB ne s'appliquent pas pour les immeubles construits qui se substituent, au sein du périmètre du même quartier prioritaire, à des immeubles qui ont bénéficié des exonérations prévues aux articles 1384 à 1384 F du CGI.

Ce dispositif ne s'applique que si le nombre total de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, représente sur le territoire de la commune du lieu de situation de ces constructions au moins 50 % des résidences principales.

5.3. Aménagement du dispositif d'abattement de 30 % sur valeur locative la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les QPV (article 47 de la loi de finances rectificative pour 2016 – article 1388 bis du CGI)

L'article 1388 bis du CGI prévoit que la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements situés dans les quartiers prioritaires de la ville et appartenant à un organisme HLM ou à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux fait l'objet d'un abattement de 30 %. Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire est signataire, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

L'abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2016 à 2020, à compter de l'année qui suit celle de la signature du contrat de ville.

L'article 47 de la loi de finances rectificative prévoit que le bénéfice de cet abattement soit également conditionné à la signature d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Cette convention doit être signée avant le 31 mars 2017.

5.4. Aménagement de la majoration de taxe d'habitation (article 97 de la loi de finances pour 2017 – article 1407 ter du code général des impôts).

L'article 1407 ter du code général des impôts, créé par la loi de finances rectificative pour 2014, permet aux communes situées dans les zones où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements de majorer le montant de taxe d'habitation de 20 % pour les logements occupés à titre de résidence secondaire.

Les contribuables qui, pour des raisons professionnelles ou pour une autre cause étrangère à leur volonté, ne peuvent affecter le logement à un usage d'habitation principale, ainsi que les contribuables dont le logement était la résidence principale avant qu'elles soient hébergées durablement dans un établissement pour personnes âgées ou nécessitant des soins, peuvent bénéficier d'un dégrèvement de cette majoration.

L'article 97 de la loi de finances permet aux communes de moduler le taux de la majoration entre 5 et 60 %.

Il prévoit par ailleurs d'intégrer cette majoration de taxe d'habitation dans le plafond existant des taux de taxe d'habitation, afin de garantir la proportionnalité des effets du dispositif pour le contribuable.

6. Autres mesures fiscales et budgétaires dans le domaine du logement

6.1. Aménagement des aides personnalisées au logement – (article 136 de la loi de finances rectificative pour 2016)

La mise en œuvre des deux réformes portant sur les aides personnalisées au logement (APL) en 2016 (dégressivité et patrimoine) aurait pu avoir des conséquences non souhaitées par le Gouvernement. La loi de finances rectificative pour 2016 vient régulariser des exonérations en pratique déjà prises en compte pour ces mesures à travers :

- **l'exclusion des bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé (AAH) de la mesure dégressivité et patrimoine** : en effet, ces deux mesures pouvaient avoir pour conséquence la perte automatique de la majoration pour la vie autonome perçue par certains bénéficiaires de l'AAH, car le bénéfice de cette majoration est subordonné à la perception d'une aide personnalisée au logement ;

- **l'exclusion des bénéficiaires de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) de la mesure dégressivité et patrimoine** : il convient en effet que les bénéficiaires de cette allocation ne soient pas pénalisés compte-tenu des spécificités liées au choix d'un logement accueillant un enfant handicapé ;

• **l'exclusion des personnes âgées résidant en EHPAD ou résidence autonomie de la mesure patrimoine** : cette mesure pouvait mettre en difficulté des allocataires résidant dans des structures d'accueil des personnes âgées, car ces allocataires sont fréquemment restés propriétaires de leur ancienne résidence.

Par ailleurs, pour ce qui concerne la prise en compte de la valeur en capital du patrimoine pour le calcul des aides au logement, l'allocataire doit déclarer cette valeur. Or, le seul outil à destination du grand public pour estimer la valeur du bien est l'application **PATRIM**, accessible sur le site impots.gouv.fr mais dont l'accès était limité aux personnes soumises à l'ISF. **La loi de finances rectificative permet donc d'ouvrir ce module aux allocataires d'aides au logement.**

6.2 La restauration immobilière dans les quartiers anciens dégradés : prorogation de la réduction d'impôt Malraux (article 40 de la loi de finances rectificative pour 2016 – article 199 ter du code général des impôts)

La réduction d'impôt du dispositif Malraux accordée au titre des dépenses de restauration immobilière dans les quartiers anciens dégradés et les quartiers NNRU est prorogée jusqu'en 2019.

6.3. Création du fonds de Soutien aux actions renforcées d'insertion des départements (article 89 de la loi de finances pour 2017)

Cet article crée le Fonds de soutien aux actions renforcées d'insertion des départements, doté de 50M€ en 2017. Pourront en bénéficier les départements qui signeront une convention triennale d'appui aux politiques d'insertion avec le préfet de département qui définit un socle commun d'objectifs entre l'État et le Département en matière de lutte contre la pauvreté, d'insertion sociale et professionnelle et de développement social, ainsi que des actions supplémentaires répondant à des priorités nationales et départementales parmi lesquelles figurent des actions de soutien à l'insertion des publics hébergés ou qui ont des difficultés à accéder ou à se maintenir dans un logement. Un décret et une convention type viendront compléter le dispositif prévu par la LFI (et cela dès le début 2017).