

ADIL Actu'Logement

L'actualité mensuelle sur le logement

Janvier 2016

LOI DE FINANCES POUR 2016 ET LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2015

I - ACCESSION ET AMÉLIORATION

A - Renforcement du PTZ pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2016 (LF 2016 : art. 107 / CCH : L.31-10-2 à L.31-10-4, L.31-10-6 et L.31-10-9)

L'article 107 de la loi de finances prévoit différentes mesures législatives de renforcement du prêt à taux zéro (complétées par des dispositions de nature réglementaire). En premier lieu, le PTZ réhabilitation, tel qu'il a été mis en place par la loi de finances pour 2015 pour certaines communes listées par arrêté est ouvert à l'ensemble des communes pour les offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2016.

De plus, le plafond de ressources, prévu par le CCH (L.31-10-3), applicable à une personne seule (en zone A), est porté de 36 000 € à 37 000 €. L'ensemble des plafonds de ressources a par ailleurs été relevé par décret.

La quotité de prêt maximum est portée à 40 %. Le décret du 29 décembre 2015 s'aligne sur cette quotité pour toutes les opérations (logement neuf et ancien) à l'exception de la vente d'un logement social existant à ses occupants pour laquelle la quotité reste fixée à 10 %.

Enfin, la condition d'occupation du logement à titre de résidence principale est assouplie. Jusqu'alors, la durée minimale d'occupation du logement à titre de résidence principale par l'emprunteur était égale à la durée de remboursement du prêt. Sauf exceptions définies réglementairement (CCH : R.31-10-6), le logement ne pouvait être proposé à la location tant que le PTZ n'était pas remboursé intégralement. Désormais, passé un délai de six ans suivant la date du premier déblocage des fonds, l'emprunteur sera libre de l'usage du logement financé par le PTZ.

Cet assouplissement de la condition d'occupation du logement à titre de résidence principale est également applicable aux prêts versés depuis le 1^{er} janvier 2011 (prêts octroyés sous les articles L.31-10-1 et suivants du CCH). Dans ce cas, un accord entre l'établissement de crédit et l'emprunteur est nécessaire. Le décret du 29 décembre 2015 étend cette possibilité à l'ensemble des prêts à taux zéro. Les conditions d'attribution et les modalités précises du PTZ sont fixées par un décret.

B - Aides personnelles au logement : APL / AL (LF 2016 : art. 140 et 143)

Les dispositions de la loi de finances pour 2016 relatives aux aides personnelles au logement visent :

- le maintien des aides personnelles au logement « accession » (art.140 / CCH : L.351-2 / CSS : L.542-2 et L.831-1).
L'article 140 de la loi de finances prévoit l'abrogation de la réforme des aides personnelles au logement « accession » dont l'entrée en vigueur était prévue le 1^{er} janvier 2016 par la loi de finances pour 2015. L'Aide personnalisée au logement (APL) ainsi que les Allocations de logement familiale et sociale (ALF et ALS) sont donc maintenues pour aider les ménages à rembourser un prêt accession, ou un prêt pour travaux ;
- la prise en compte du patrimoine dans l'évaluation des ressources (art.140 / CCH : L.351-3 / CSS : L.542-2, L.542-5 et L.831-4).
La loi de finances introduit un critère patrimonial dans le calcul des ressources des allocataires sollicitant une aide personnelle au logement (APL, ALF et ALS).

L'ADIL est agréée par le ministère chargé
du logement, après avis de l'ANIL, Agence
nationale pour l'information sur le logement



Agence Départementale d'Information sur le Logement/Espace Info Énergie
Centre Administratif - Porte C - 34, avenue du Maréchal Maunoury - 41000 BLOIS
Tél : 02.54.42.10.00 - Fax : 02.54.42.13.00
e-mail : adile41@wanadoo.fr - Site Internet : <http://www.adil41.org>



Ainsi, la valeur du patrimoine sera désormais prise en compte dans l'évaluation des ressources du foyer retenues pour le calcul du montant de l'aide, dès lors qu'elle excède le seuil de 30.000 euros.

Cette disposition entrera en vigueur le 1^{er} octobre 2016 et s'appliquera aux prestations dues à compter de cette date. Ses modalités d'application seront précisées par un décret à paraître ;

- la baisse progressive du montant de l'aide au-delà d'un certain plafond de loyer (art. 140 / CCH : L.351-3 / CSS : L.542-5 et L.831-4).

Afin de mieux prendre en compte la capacité financière effective des bénéficiaires des aides personnelles au logement assurant des loyers d'un montant particulièrement élevé par rapport aux revenus déclarés, la présente loi de finances prévoit une diminution progressive de l'aide au-delà d'un certain plafond de loyer. Ainsi, pour les prestations dues à compter du 1^{er} juillet 2016, le montant de l'aide au logement (APL, ALF et ALS) diminuera progressivement au-delà d'un premier plafond de loyer qui ne pourra être inférieur au plafond de loyer multiplié par 2,5. Cette disposition sera précisée par décret ;

- inéligibilité aux aides au logement des enfants de parents redevables de l'ISF (art. 143 / CCH : L.351-1 / CSS : L.542-1 et L.831-1).

À compter du 1^{er} octobre 2016, les particuliers rattachés au foyer fiscal de leurs parents assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune (CGI : art. 885 A) seront inéligibles aux aides personnelles au logement (APL, ALF et ALS).

C - TVA à taux réduit pour l'accession sociale dans les zones ciblées par la politique de la ville : mesures d'assouplissement (LF 2016 : art.11 / loi du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 : art 17 II ; art. 12)

Le Code général des impôts (art. 278 sexies I 11, 11 bis et II) prévoit l'application du taux réduit de TVA (5,5 % en Métropole, 2,10 % dans les DOM) aux ventes et livraisons à soi-même d'immeubles, ainsi qu'aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction d'un logement, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources du prêt locatif social (PLS) majorés de 11 %. Les opérations destinées à la résidence principale de ces personnes sont soumises à des conditions de prix (révisées chaque 1^{er} janvier) et doivent être situées :

- soit, dans des quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU ou entièrement situées à une distance de moins de trois cents mètres de la limite de ces quartiers (500 mètres avant le 1^{er} janvier 2014) ;
- soit, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, dans les 1500 quartiers prioritaires qui font l'objet d'un contrat de ville ou entièrement situés à la même date, à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers.

Deux dispositions de la loi de finances pour 2016 assouplissent la condition relative à la situation des immeubles.

En premier lieu, concernant les immeubles situés dans les quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine, il est prévu que le taux de TVA reste fixé à 5,5% pendant les deux années suivant la date de l'échéance de la convention ANRU. La demande de dépôt de permis de construire devra être déposée à l'intérieur de ce délai de deux ans. La mesure est applicable quelle que soit la date d'échéance de la convention. Précédemment, la première loi de finances rectificative pour 2014 (art. 27) avait prévu que, pour les quartiers dont la convention ANRU expirait en 2014, le taux réduit restait applicable, dès lors que la demande de permis de construire avait été déposée avant le 31 décembre 2015 ou qu'un traité de concession d'aménagement (CU : L.300-5) avait été signé avant cette même date.

En second lieu, concernant les immeubles situés dans les 1500 quartiers prioritaires, il est prévu que le bénéfice du taux de TVA à taux réduit concerne également les opérations pour lesquelles la demande de permis de construire a été déposée avant la date de signature du contrat de ville, celle-ci devant intervenir au plus tard le 31 décembre 2015.

D - CITE : prorogation et aménagements (LF 2016 : art. 106 / CGI : art. 200 quater)

Le présent article proroge le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) d'une année jusqu'au 31 décembre 2016. Il apporte quelques aménagements, qui concernent les dépenses réalisées à compter du 1^{er} janvier 2016, sauf en matière d'acquisition d'équipements mixtes, dont les conditions d'éligibilité sont modifiées dès le 30 septembre 2015 de manière rétroactive. Une disposition transitoire est prévue afin de ne pas pénaliser des contribuables qui se seraient engagés avant l'entrée en vigueur de la loi de finances et qui ne pourraient pas bénéficier du CITE en raison des modifications qui lui sont apportées.



Ainsi, l'article 200 quater du CGI, dans sa rédaction antérieure à la présente loi de finances, s'applique aux dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2016 pour lesquelles un devis a été signé et un acompte versé avant cette même date (sauf pour les dispositions concernant les dépenses relatives à l'acquisition d'équipements mixtes, applicables au 30 septembre 2015 qui bénéficient de mesures transitoires spécifiques).

Tout d'abord, afin de limiter les abus liés à la commercialisation d'équipements mixtes, à savoir des équipements comprenant en plus de l'équipement éligible un équipement non éligible de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil¹, l'article 200 quater du CGI encadre désormais strictement leur éligibilité au CITE. Ainsi, depuis le 30 septembre 2015, sauf si un devis a été signé et un acompte a été versé avant cette date, le crédit d'impôt s'applique sur le coût total de l'acquisition de cet équipement mixte d'une part dans la limite d'une surface de capteurs solaires (fixée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget), et d'autre part après application à cette surface ainsi déterminée d'un plafond de dépenses par mètre carré de capteurs solaires.

Par ailleurs, les dépenses relatives à l'acquisition de systèmes de fourniture d'électricité utilisant l'énergie éolienne sont désormais exclues du dispositif, tandis que celles relatives à l'acquisition de chaudières à « haute performance énergétique » remplacent les chaudières à condensation.

Pour mémoire, les travaux éligibles au CITE sont conditionnés au recours à une entreprise titulaire du signe de qualité « Reconnu garant de l'environnement » (RGE). À compter du 1^{er} janvier 2016, le bénéfice du CITE est subordonné à la réalisation par l'entreprise ou par son sous-traitant d'une visite préalable à la réalisation des travaux éco-conditionnés. Cette visite, réalisée avant l'établissement du devis, a pour objet de valider l'adéquation au logement des équipements, matériaux ou appareils dont l'installation est envisagée.

Enfin, concernant les modalités d'intervention des entreprises sous-traitantes pour la réalisation de travaux éligibles au CITE, le présent article intègre certains éléments de doctrine de l'administration fiscale. Ainsi, les dépenses d'acquisition d'équipements, matériaux ou appareils éligibles ouvrent également droit au CITE si elles sont facturées par l'entreprise qui recourt à une autre entreprise, dans le cadre d'un contrat de sous-traitance régi par la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, pour l'installation des équipements, matériaux ou appareils qu'elle fournit ou pour leur fourniture et leur installation.

E - Éco-prêt à taux zéro : prorogation, assouplissement et adaptation aux bénéficiaires des aides de l'Anah (LF 2016 : art. 108 / CGI : art. 244 quater U)

L'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ) est un prêt, plafonné à 30 000 euros, finançant principalement la réalisation, dans un délai de deux ans, des travaux de rénovation énergétique des logements anciens. Le présent article proroge l'Éco-PTZ pour trois années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2018, qu'il soit accordé à titre individuel ou à un syndicat des copropriétaires. Il contient également plusieurs dispositions destinées à faciliter son recours présentées ci-après.

Adaptation aux bénéficiaires des aides de l'Anah

Pour bénéficier de l'Éco-PTZ, le maître de l'ouvrage devait jusqu'à présent soit réaliser un bouquet de travaux combinant au moins deux catégories de travaux, soit réaliser des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique minimale pour le logement considéré dans sa globalité². Pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2016, son bénéfice est étendu aux ménages qui réalisent des travaux d'amélioration de la performance énergétique ayant ouvert droit à une aide accordée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) au titre de la lutte contre la précarité énergétique. Ces derniers sont donc désormais éligibles de plein droit à l'Éco-PTZ, à titre complémentaire, si leur dossier a déjà été validé pour le bénéfice de certaines aides de l'Anah.

Dans cette hypothèse, le ménage concerné est exonéré du respect de la condition d'ancienneté du logement liée à l'Éco-PTZ. En effet, alors que l'Éco-PTZ est en principe réservé à la rénovation énergétique de logements achevés avant le 1^{er} janvier 1990 en métropole³, les aides de l'Anah sont octroyées dès lors que les logements ont plus de plus de quinze ans.

S'agissant des modalités de demande et de justification de l'Éco-PTZ « Anah », le présent article prévoit des dispositions dérogatoires. Ainsi, la demande d'avance s'appuie sur un descriptif des travaux envisagés et des éléments fournis à l'emprunteur par l'Anah, et la justification que les travaux ont bien été réalisés est assurée par le versement de l'aide de l'Anah.

Notes :

1 - L'équipement de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil n'est plus éligible depuis le 1^{er} janvier 2014.

2 - L'Éco-PTZ peut également financer la réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et respectant certaines caractéristiques techniques.

3 - Depuis le 1^{er} janvier 2015, pour les logements situés en Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte, la condition liée à leur ancienneté est étendue à ceux dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} mai 2010 (LF 2015 du 30.12.14 : art. 14).



Assouplissement pour les rénovations menées au moment de l'acquisition

Pour faciliter le recours à l'Éco-PTZ, pour les offres émises à compter du 1^{er} janvier 2016, il est désormais permis à un emprunteur qui demande un Éco-PTZ concomitamment à la demande de prêt pour l'acquisition d'un logement à rénover (comme un PAS, PTZ, ...), de fournir le descriptif et le devis détaillés des travaux envisagés au plus tard à la date de versement du prêt. Cette mesure permet d'intégrer le financement des travaux de rénovation énergétique dans le financement global du projet d'acquisition.

Allongement du délai de transmission des justificatifs

Le délai à compter duquel l'emprunteur transmet tous les éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif, faisant notamment apparaître les montants définitifs des travaux et les éventuels travaux induits et indissociablement liés à ces travaux, est porté de deux ans à trois ans à compter de la date d'émission de l'offre de prêt. Cette modification permet ainsi aux ménages d'étaler dans le temps la réalisation de leurs travaux de rénovation énergétique.

Création d'un Éco-PTZ complémentaire

À compter du 1^{er} janvier 2016 et jusqu'à la fin du dispositif portée au 31 décembre 2018, les bénéficiaires d'un premier Éco-PTZ, peuvent bénéficier d'un Éco-PTZ complémentaire. Il leur est permis de déroger à la règle selon laquelle un seul Éco-PTZ ne peut être accordé par logement lorsqu'ils ont déjà bénéficié d'un premier Éco-PTZ. En effet, ils peuvent désormais en solliciter un second, à titre complémentaire, pour le même logement, dès lors que le plafond global de 30 000 euros est respecté et que les travaux correspondent à au moins une des catégories du bouquet de travaux.

Cela permet à un ménage ayant bénéficié d'un Éco-PTZ qui n'aurait pas consommé la totalité de la somme mobilisable et qui souhaiterait réaliser des travaux éligibles au dispositif, de pouvoir utiliser le « reliquat » de l'enveloppe de l'avance remboursable pour un même logement. Le nouveau Éco-PTZ « Anah » n'est pas concerné.

Le versement de cet Éco-PTZ complémentaire n'est toutefois possible que dans un délai de trois ans à compter de l'émission de l'offre du premier Éco-PTZ.

Exemple : un Éco-PTZ qui a été émis en janvier 2014 pour un montant de 20 000 euros pourra encore être complété par un second Éco-PTZ dans la limite de 10 000 € de travaux et au plus tard en janvier 2017. Combiné à la prolongation de deux à trois ans du délai laissé aux ménages pour conduire leurs travaux, ce système permettra au total à ces ménages d'étaler sur six ans (contre deux actuellement) la conduite des travaux de rénovation financés par des Éco-PTZ.

II - INVESTISSEMENT LOCATIF

A - Locatif intermédiaire pour les investisseurs institutionnels : suppression de la condition de mixité pour certaines opérations (LF 2016 : art. 13/CGI : art. 279-0 bis)

Pour pouvoir bénéficier du régime fiscal en faveur du logement intermédiaire introduit par la loi de finances pour 2014 (art.73) et aménagé par la deuxième loi de finances rectificative pour 2014, les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comportant au minimum 25 % de surface (entendu comme surface de plancher) de logements sociaux mentionnés aux 2 à 6, 8 et 10 du I de l'article 278 sexies du CGI (logements financés en PLUS, PLAI, PLS, PSLA, structures pour personnes âgées ou handicapées ...).

Mettant en œuvre la mesure relative à une meilleure répartition du parc social prise dans le cadre du Comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté du 6 mars 2015, cette condition, jusqu'alors obligatoire pour bénéficier de l'avantage fiscal est supprimée pour les opérations réalisées dans les communes comptant déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux (au sens de l'article L.302-5 du CCH) et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU.

Pour mémoire, ce régime fiscal est réservé aux seuls investisseurs institutionnels (organismes HLM, filiales des collecteurs d'Action Logement, sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés...). Il est applicable dans les seules zones A et B1 et ouvre droit au bénéfice du taux de TVA intermédiaire à 10 % et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties d'une durée maximum de 20 ans.



B - Aménagements de la réduction d'impôt dite « Malraux » (LF 2016 : art. 5)

Prorogation de la réduction d'impôt Malraux dans les PNRQAD (LF 2016 : art. 5 / CGI : art. 199 ter viciés, I, 2°)

Les propriétaires d'immeubles bâtis situés dans certaines zones protégées et qui y effectuent des travaux en vue de leur restauration complète pour les mettre en location peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt, dite « Malraux ». Parmi les secteurs protégés figurent les quartiers anciens dégradés lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique. Les quartiers concernés sont délimités par le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) institué par la loi Molle du 25 mars 2009.

Ce PNRQAD comporte à ce jour 40 projets faisant l'objet de conventions pluriannuelles passées entre l'Agence nationale du renouvellement urbain (ANRU) et les collectivités territoriales concernées. Afin de tenir compte des engagements contractualisés dans le cadre des conventions pluriannuelles qui portent au-delà du 31 décembre 2015, le bénéfice de la réduction d'impôt dite « Malraux » au titre des investissements réalisés dans ces quartiers anciens dégradés est prorogé jusqu'au 31 décembre 2017. Pour mémoire, le taux de la réduction d'impôt est égal à 30 % des dépenses retenues dans une limite annuelle de 100 000 €.

Extension de la réduction d'impôt Malraux aux nouveaux quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé du NPNRU (LF 2016 : art. 79 : CGI : art. 199 ter viciés)

La réduction d'impôt Malraux est étendue à de nouveaux secteurs, les « quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé » du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Créé par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014, le NPNRU s'applique à la période 2014-2024 et « vise en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants ». Comme pour le PNRQAD, l'ANRU est chargée de coordonner la mise en œuvre du programme à travers la passation de conventions pluriannuelles avec les collectivités territoriales, les intercommunalités et les organismes destinataires des subventions. Les opérations de restauration réalisées dans les quartiers du NPNRU n'étaient pour l'instant pas visées par la réduction d'impôt Malraux.

Afin d'harmoniser le traitement des quartiers anciens dégradés, qu'ils soient en PNRQAD ou en NPNRU, le présent article créé, d'une part, la notion de « quartiers présentant une concentration importante d'habitat ancien dégradé », dont la liste sera fixée par les ministres chargés de la ville et de la culture sur proposition de l'ANRU. D'autre part, jusqu'au 31 décembre 2017, la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans ces quartiers permettra au contribuable de bénéficier de la réduction d'impôt Malraux dès lors qu'ils auront fait l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du NPNRU et que la restauration de l'immeuble aura été déclarée d'utilité publique.

C - Abrogation de la condition de mixité des logements dans les programmes immobiliers dans le cadre du dispositif « Pinel » (LF 2016 : art. 7 / CGI : art. 199 novovicés, IX)

Depuis le 1^{er} janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, les particuliers qui acquièrent un logement neuf ou assimilé peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu sous certaines conditions. L'immeuble doit être situé dans une zone tendue et le propriétaire bailleur s'engage à louer le bien pendant une période définie réglementairement et sous certaines conditions de ressources des locataires et de plafonds de loyers.

Le présent article supprime l'exigence, pour les immeubles neufs comportant au moins cinq logements, d'un pourcentage de logements devant être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt. Cette obligation avait été initialement prévue par la loi de finances pour 2013, afin de favoriser la mixité des logements au sein de ces programmes immobiliers. Le IX de l'article 199 novovicés du CGI renvoyait cependant à un décret le soin de fixer le pourcentage de logements qui ne pouvait ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, sans que ce pourcentage ne puisse toutefois être inférieur à 20 %. Ce décret n'avait pas été publié jusqu'ici.

D - Location ou sous-location en meublé d'une partie de sa résidence principale : extension de l'exonération au cas de résidence temporaire du locataire (LFR 2015 : art. 18)

Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve notamment que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale.

Le présent article élargit cette possibilité au cas d'un locataire qui y établit sa résidence temporaire sous réserve de justifier d'un emploi à caractère saisonnier.



E - Plus-value : dispositifs d'exonération temporaire des plus-values résultant des cessions à un organisme HLM (LF 2016 : art. 32 / CGI : art. 150 U, II, 7° et 8°)

La loi de finances pour 2015 avait élargi le bénéfice de l'exonération temporaire d'imposition de la plus-value résultant de la cession par un particulier d'un immeuble à un organisme HLM aux cessions réalisées au profit d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 du CCH, ainsi qu'au profit de tout autre acquéreur, sous certaines conditions. Ces derniers doivent s'engager, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever des logements sociaux dans un délai de quatre ans. Le cessionnaire peut également être une collectivité territoriale, un EPCI ou un EPF qui aura l'obligation, dans un délai d'un an ou de trois ans, sous certaines conditions de céder l'immeuble à un organisme HLM (CGI : art. 150 U, II, 8°).

Le présent article proroge du 31 décembre 2015 au 31 décembre 2016 l'exonération totale des plus-values immobilières en cas de cession directe ou indirecte à un organisme HLM. Il prévoit également, que ces dispositifs d'exonération de plus-values immobilières ne s'appliqueront plus dans les Nouveaux programmes de rénovation urbaine (NPRNU) mis en place par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2016.

Enfin, une disposition transitoire précise que ces exonérations s'appliqueront aux cessions d'immeubles, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens lorsqu'elles auront été précédées d'une promesse unilatérale de vente ou d'un compromis de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2016 et auront été réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou compromis de vente a acquis date certaine.

III FISCALITÉ LOCALE

A - Fiscalité directe locale pour les personnes âgées, veuves ou en situation de handicap ou d'invalidité : maintien de certaines exonérations (LF 2016 : art. 75 / CGI : art. 1390, 1391, 1414, 1414 B, 1417)

À la suite de mesures prises en matière d'impôt sur le revenu (loi de finances pour 2009 : art. 92), certains contribuables et notamment les personnes âgées et les veufs et veuves ont perdu le bénéfice d'exonérations en matière de fiscalité directe locale. Ces mesures ont en effet eu pour effet de réduire leur nombre de parts de quotient familial et donc d'abaisser le seuil de revenu fiscal de référence (RFR) conditionnant leurs exonérations, ou encore d'augmenter leur RFR, entraînant le franchissement des plafonds de revenus ouvrant droit aux allègements de fiscalité locale.

La loi de finances rectificative pour 2014 (art. 28) avait prévu le maintien, pour l'année 2014, de l'exonération de Taxe d'habitation (TH) dont avaient bénéficié en 2013 les contribuables âgés de plus de soixante ans, ainsi que les veufs et veuves. Mais cette exonération ne s'appliquait pas à la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Le présent article vise tout d'abord à maintenir le bénéfice des exonérations pour ceux qui auraient perdu une demi-part. Sont concernés les contribuables ayant bénéficié en 2014 du maintien de l'exonération de TH et de contribution à l'audiovisuel public (CAP).

Cette disposition consiste à créer, à compter du 1^{er} janvier 2017, une nouvelle catégorie de contribuables, comprenant les ménages ayant déjà été exonérés en 2014, pour lesquels un RFR plus élevé, correspondant à l'équivalent d'une part et demie, est fixé, pour bénéficier des exonérations. Ces contribuables doivent également remplir les conditions suivantes : être âgés de plus de soixante-quinze ans au 1^{er} janvier de l'année de l'imposition s'agissant de l'exonération en matière de TFPB (CGI : art 1391) et s'agissant de l'exonération de TH, être âgés de plus de 60 ans ou être veuves ou veufs (CGI : art. 1414, 2°).

Afin d'éviter une perte brutale du bénéfice de ces exonérations, le présent article institue un dispositif pérenne de sortie progressive des exonérations de TFPB et de TH. Il permet à ces contribuables de conserver pendant deux ans le bénéfice de l'exonération de TH et du dégrèvement de CAP qui lui est attaché, ainsi que l'exonération de TFPB.

À l'issue de cette période, la CAP est due dans sa totalité et la valeur locative servant à l'établissement de la TH et de la TFPB est réduite de deux tiers la troisième année et d'un tiers la quatrième année, afin de lisser dans le temps l'effet de seuil consécutif à une entrée dans l'imposition.



B - Augmentation de 10 à 20 % de l'abattement facultatif de taxe d'habitation pour les personnes handicapées (LF 2016 : art. 94)

Le présent article vise à permettre une augmentation plus importante de l'abattement de la valeur locative des habitations des personnes handicapées ou atteintes d'une infirmité ou d'une invalidité prise en compte dans le calcul de la taxe d'habitation.

En effet, les taux d'imposition votés par les collectivités sont appliqués à la valeur locative du logement après déduction de certains abattements que les communes ont la possibilité de mettre en place. Tel est le cas de l'abattement spécial instauré en faveur des personnes handicapées.

L'abattement était jusqu'à présent fixé à 10 % de la valeur locative moyenne des habitations de la commune. Désormais, les communes peuvent conserver un abattement de 10 % ou le moduler entre 10 et 20 %, taux exprimé en nombre entier.

C - Revalorisation des valeurs locatives (LF 2016 : art. 98 / CGI : art. 1518 bis)

Le présent article prévoit une augmentation de 1 % des bases locatives cadastrales en 2016. En effet, les assiettes de la majorité des impôts locaux (taxe d'habitation, taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties et cotisation foncière des entreprises) sont assises sur la valeur locative cadastrale des biens immobiliers imposés. Cette valeur locative cadastrale fait l'objet d'une actualisation tous les trois ans et d'une révision générale tous les six ans. En outre, les valeurs locatives font l'objet d'une revalorisation forfaitaire annuelle fixée par la loi de finances (CGI : art. 1518). La loi de finances pour 2016 prévoit une augmentation de 1% des valeurs locatives. Le coefficient est ainsi fixé à 1,01 pour les propriétés non bâties, pour les immeubles industriels et l'ensemble des autres propriétés bâties.

D - Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour la transformation de bureaux en logements (LF 2016 : art. 93)

Tout propriétaire d'un immeuble bâti est soumis à la taxe foncière. Toutefois, afin de favoriser certaines constructions et tenir compte de la situation de certains contribuables, des exonérations et dégrèvements sont prévus (logements neufs, personnes âgées à faibles ressources...).

Le présent article ajoute un nouveau type d'exonération afin de favoriser la transformation de bureaux (et leurs dépendances) ou de locaux professionnels en logements. En effet, une exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) peut être instituée pour 5 ans, sur délibération des collectivités territoriales ou des EPCI, en faveur des propriétaires de locaux initialement affectés à l'usage de bureaux ou de locaux professionnels et transformés en locaux d'habitation et occupés à titre de résidence principale. Le propriétaire souhaitant bénéficier de cette exonération devra adresser au service des impôts une déclaration comprenant les éléments d'identification des locaux et justifier qu'il s'agit bien de locaux transformés en logements.

Cette exonération s'applique aux locaux dont les travaux de transformation sont achevés à compter du 1^{er} janvier 2016.

E - Communes nouvelles : adaptation des dispositions fiscales (LFR 2015 : art. 53)

Suppression des corrections des abattements de taxe d'habitation (LFR 2015 : art. 53 / CGI : art. 1411, II quater)

Pour tenir compte du transfert, depuis 2011, de la taxe d'habitation départementale aux communes et EPCI à fiscalité propre, le code général des impôts prévoit la correction du montant des différents abattements (abattement obligatoire pour charges de famille ou abattements facultatifs à la base) diminuant la valeur locative afférente à l'habitation principale de chaque contribuable (CGI : art. 1411, II quater). En l'absence de délibération spécifique pour intégrer ou reprendre les abattements départementaux préexistants, ce dispositif permettait aux contribuables d'acquitter à compter de 2011 le même montant de taxe d'habitation (TH) que celui qu'ils avaient acquitté en 2010.

Le présent article précise que ces corrections sont supprimées à compter de l'année où les abattements appliqués sur le territoire de la commune nouvelle sont harmonisés.



Modalités de mise en place de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

(LFR 2015 : art. 53 / CGI : art. 1639 A bis)

Le CGI prévoit les modalités de délibérations des communes et de leurs Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) instituant la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Aux différents cas déjà prévus (communes, EPCI, EPCI issus d'une fusion, rattachement d'une commune ou d'un EPCI à un EPCI ou un syndicat mixte, ayant institué ou non une part incitative), s'ajoute celui des communes nouvelles. Ainsi, la commune nouvelle, ou, par des délibérations de principe concordantes prises avant le 15 octobre de l'année précédant celle de sa création, les communes et, le cas échéant, l'EPCI à fiscalité propre participant à sa création, prennent les délibérations instituant la TEOM et celles instituant une part incitative.

À défaut de délibérations prises par la commune nouvelle, les communes préexistantes ou le cas échéant, l'EPCI, les délibérations relatives à l'instauration de la TEOM, à la part incitative et à l'institution d'exonérations sont maintenues pour une durée de cinq ans.

Taxe d'aménagement et communes nouvelles *(LFR 2015 : art. 54)*

Lorsqu'une commune nouvelle sera créée, les délibérations de toutes les anciennes communes renonçant à percevoir la taxe d'aménagement ou la supprimant ne pourront s'appliquer au-delà de la première année d'existence suivant celle au cours de laquelle l'arrêté portant création de la commune nouvelle a été pris.

F - TAXE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES *(LFR 2015 : art. 57 / CGI : art. 1520, 1521, 1522 bis)*

La présente loi de finances tire tout d'abord les conséquences d'un arrêt du Conseil d'État en date du 31 mars 2014, qui avait considéré « que la TEOM avait exclusivement pour objet de couvrir les dépenses exposées par la commune pour assurer l'enlèvement et le traitement des ordures ménagères » et n'avait donc pas le caractère d'un prélèvement opéré sur les contribuables en vue de pourvoir à l'ensemble des dépenses budgétaires. Désormais, l'article 1520 du CGI prévoit que la TEOM est destinée à pourvoir aux dépenses du service de collecte et de traitement des déchets ménagers et des déchets assimilés. Ainsi, le produit de la TEOM finance non seulement la collecte et le traitement des ordures ménagères, mais aussi des produits assimilés.

La possibilité est ensuite donnée aux conseils municipaux d'exonérer de TEOM les locaux des personnes assujetties à la redevance spéciale prévue à l'article L. 2333-78 du CGCT. Les communes et EPCI n'ayant pas institué la Redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM) doivent en effet créer une redevance spéciale afin d'assurer la collecte et le traitement des déchets autres que les déchets ménagers, tels que les déchets des entreprises.

Cette disposition existait déjà au sein du CGCT qui traite de la REOM instituée par les collectivités en fonction du service rendu, mais ne figurait pas dans le CGI. Cette délibération instituant l'exonération de TEOM n'a désormais plus à être motivée. De plus, la présente loi impose au maire de communiquer avant le 1^{er} janvier de l'année d'imposition la liste des locaux concernés par cette exonération.

Enfin, une disposition concerne la part incitative de la TEOM, qui est assise sur la quantité, exprimée en volume, en poids et en nombre d'enlèvements, et éventuellement la nature des déchets produits. À compter du 1^{er} janvier 2016, la possibilité est donnée aux communes et EPCI d'instituer par délibération la part incitative de la TEOM dans une ou plusieurs parties de leur territoire » et ce, pour une période maximale de cinq ans. À l'issue de cette période, il est prévu que cette part incitative soit étendue à l'ensemble du territoire, sauf si la commune ou l'EPCI décide de la supprimer.

IV DISPOSITION DIVERSES

A - Contentieux DALO : accélération du versement des astreintes *(LF 2016 : art. 142 / CCH : L.441-2-3-1)*

Le demandeur qui a été reconnu prioritaire et devant être logé, relogé ou accueilli dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale au titre du DALO et qui n'a pas reçu d'offre dans le délai imparti peut introduire un recours devant la juridiction administrative tendant à ce que soit ordonné son logement, relogement ou hébergement.



Lorsqu'il fait droit à cette demande, le juge ordonne le logement, le relogement ou l'hébergement par l'État et peut assortir l'injonction d'une astreinte qui sera versée au Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL). La loi de finances précise que le jugement mentionne que les sommes doivent être versées jusqu'au jugement de liquidation définitive. Ainsi, tant que l'astreinte n'est pas définitivement liquidée par le juge, son versement au fonds est effectué deux fois par an. Le premier versement doit intervenir à la fin du sixième mois qui suit le mois à compter duquel elle est due. Toute astreinte versée en application du jugement reste acquise au FNAVDL. Lorsqu'elle a été liquidée définitivement, le versement du solde restant dû, le cas échéant, est effectué dans le mois qui suit la notification de l'ordonnance de liquidation définitive.

B - Aide juridictionnelle (LF 2016 : art. 42 / loi du 10.7.91 : art. 4, 27, 64)

Les plafonds de ressources à respecter pour être éligible à l'aide juridictionnelle sont revalorisés. À partir du 1^{er} janvier 2016, le demandeur doit avoir des ressources inférieures à 1 000 € par mois pour l'aide juridictionnelle totale (au lieu de 941 € en 2015) et de 1 500 € par mois pour l'aide juridictionnelle partielle (au lieu de 1 411 € en 2015).

Ces plafonds seront révisés chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation hors tabac (auparavant, la révision était faite comme celle de la tranche la plus basse du barème de l'impôt sur le revenu).

Le demandeur bénéficiaire de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou du revenu de solidarité active est désormais dispensé de justifier de l'insuffisance de ses ressources pour déposer une demande d'aide juridictionnelle.

Il est également prévu de réformer le financement de l'aide juridictionnelle. En principe, l'État affecte annuellement à chaque barreau une dotation représentant sa part contributive aux missions d'aide juridictionnelle accomplies par les avocats du barreau. Le montant de cette dotation résulte d'une part, du nombre de missions d'aide juridictionnelle accomplies par les avocats du barreau et, d'autre part, du produit d'un coefficient par type de procédure et d'une unité de valeur de référence.

Pour les aides juridictionnelles octroyées à partir du 1^{er} janvier 2016, le montant de cette unité de valeur de référence est fixé à 26,50 € (hors taxes).

L'unité de valeur de référence peut être majorée en fonction du volume des missions effectuées au titre de l'aide juridictionnelle au cours de l'année précédente au regard du nombre d'avocats inscrits au barreau.

C - Aide à la médiation (LF 2016 : art. 42 / loi du 10.7.91 : art. 64-5, 67, 67-1 et 67-2)

L'avocat qui assiste une partie bénéficiaire de l'aide juridictionnelle dans le cadre d'une médiation ordonnée par le juge a droit à une rétribution. Lorsque le juge est saisi pour homologuer un accord intervenu à l'issue d'une médiation qu'il n'a pas ordonnée, une rétribution est également due à l'avocat qui a assisté une partie éligible à l'aide juridictionnelle.

Les modalités d'application de cette mesure et les conditions dans lesquelles une partie éligible à l'aide juridictionnelle peut obtenir la prise en charge d'une part de la rétribution due au médiateur seront précisées par décret en Conseil d'État.

L'affectation à chaque barreau des dotations ne fait pas obstacle à ce que les crédits correspondants soient utilisés indifféremment pour toute dépense d'aide juridique.

L'Union nationale des caisses des règlements pécuniaires des avocats rend compte au ministère de la justice de l'utilisation au sein de chaque barreau des ressources affectées au financement de l'aide juridique par le biais de transmissions dématérialisées.

D - Prolongation du Fonds d'aide au relogement d'urgence (LF 2016 : art. 169 / CGCT : L. 2335-15)

Un fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) a été mis en place en 2006. Ce fonds est destiné à apporter un financement aux communes qui prennent en charge soit l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé et qui ont fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion ou d'un ordre d'évacuation, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.



La loi de finances pour 2011 a prolongé ce fonds jusqu'en 2015 et en a ouvert le bénéfice aux Centres communaux d'action sociale (CCAS), aux Établissements publics locaux (EPL) compétents ainsi qu'aux Groupements d'intérêt public (GIP) compétents (loi de finances pour 2011 : art. 56).

La loi de finances pour 2016 prolonge l'activité de ce fonds jusqu'en 2020.

E - Aides aux collectivités et organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées ou gérant des aires d'accueil des gens du voyage (LFR 2015 : art. 118)

Les associations à but non lucratif dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ainsi que les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, qui ont conclu une convention avec l'État, bénéficient d'une aide pour loger, à titre transitoire, des personnes défavorisées ; lorsque celles-ci sont étrangères, elles doivent justifier de la régularité de leur séjour en France.

Cette aide peut être attribuée, pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées, aux sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient non plus la majorité mais au moins un tiers du capital, ainsi qu'aux groupements d'intérêt public ayant pour objet de contribuer au relogement des familles et des personnes visées à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. L'aide peut également être versée à l'établissement public visé à l'article L. 3414-1 du code de la défense pour l'hébergement des jeunes visés à ce même article, pendant la durée de leur formation.

V - AUTRES MESURES

A - Substitution d'un agrément à une obligation de financement public pour les logements sociaux outre-mer éligibles à des dispositifs de défiscalisation (LF 2016 : art. 109)

Le dispositif d'investissement dit « Girardin » a pour objectif de développer notamment le secteur du logement social en outre-mer. Les contribuables bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition et la construction de logements neufs, ainsi que l'acquisition de logements de plus de vingt ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation, à la condition que ces logements soient donnés en location à un organisme de logement social (OLS) pour une durée minimale de cinq années. Les logements doivent être loués en respectant certains plafonds de loyers et de ressources des locataires (CGI : art. 199 undecies C).

L'article 21 de la loi 2013-1278 du 29 décembre 2013 prévoit que les logements doivent être financés au minimum à hauteur de 5 % par une subvention publique. Cette fraction de 5 % est déterminée, selon l'administration, pour chaque programme d'investissement (BOI-IR-RICI-380-10-20 n° 360).

À compter du 1^{er} janvier 2016, le présent article supprime et remplace cette obligation pour les logements bénéficiant d'un prêt locatif social (PLS) par un agrément délivré par le Préfet du département où sont situés les logements.

Enfin, il est également prévu qu'à compter de 2017, un rapport annuel au Parlement soit établi par le ministre chargé de l'outre-mer précisant, par territoire, le bilan des mises en construction, des logements achevés et des logements agréés ainsi que leur répartition par nature de prêts conventionnés.

B - Aménagement des aides fiscales en faveur des investissements en outre-mer (LF 2016 : art. 110 / CGI : art. 199 undecies A, 199 undecies C et 244 quater X)

Réduction d'impôt pour les investissements réalisés par des particuliers (CGI : art. 199 undecies A)

Les personnes physiques domiciliées en France peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt pour la réalisation de certains investissements en Outre-mer (CI : art. 199 undecies A). Cette réduction d'impôt s'applique, sous certaines conditions, au montant des travaux de réhabilitation portant sur des logements achevés depuis plus de vingt ans que le propriétaire prend l'engagement d'affecter à son habitation principale ou à celle d'un locataire pendant cinq ans. Le taux de la réduction d'impôt, fixé à 18 %, pouvait jusqu'à présent être majoré lorsque le logement était situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.



Le présent article supprime tout d'abord le bénéfice de la réduction d'impôt pour les travaux de réhabilitation portant sur des logements situés dans les DOM. Seuls ceux qui sont situés dans les COM demeurent donc éligibles. De plus, la majoration du taux de la réduction d'impôt prévue dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville est supprimée. Ces modifications s'appliquent aux travaux achevés à compter du 1^{er} janvier 2016, à l'exception de ceux pour lesquels des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été versés au plus tard le 31 décembre 2015 et si les travaux sont achevés au plus tard le 31 décembre 2017.

Aides fiscales en faveur des investissements dans le logement social (CGI : art. 199 undecies C et 244 quater X)

En matière d'investissement dans le logement social en Outre-mer, deux types d'aides fiscales s'appliquent aux acquisitions et constructions réalisées jusqu'au 31 décembre 2017. Il s'agit de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies C du CGI et du crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater X du CGI. Ces deux dispositifs font l'objet de modifications qui diffèrent selon que le lieu de l'investissement se situe dans les DOM ou dans les COM.

S'agissant des DOM, la présente loi de finances proroge jusqu'au 31 décembre 2020 le crédit d'impôt dont peuvent bénéficier les organismes HLM à raison de l'acquisition ou de la construction de logement neufs (CGI : art. 244 quater X). La réduction d'impôt dont peuvent bénéficier les personnes physiques qui ont leur domicile fiscal en France métropolitaine ou dans les DOM n'est quant à elle pas prorogée mais se voit intégrer des dispositions transitoires afin de permettre la réalisation de projets initiés avant le 31 décembre 2017. Ainsi, la réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation pour lesquels des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été versés au plus tard le 31 décembre 2017 et qui sont achevés au plus tard le 31 décembre 2018 (CGI : art. 199 undecies C).

Enfin, s'agissant des investissements réalisés dans les COM, la réduction d'impôt est prorogée jusqu'au 31 décembre 2025 (CGI : art. 199 undecies C). Sont concernés les investissements réalisés à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les îles Wallis et Futuna.

C - Abattement de 30 % sur la valeur locative des « lofts » créés dans des friches industrielles ou commerciales dans des communes sur lesquelles est situé au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (LF 2016 : art. 99)

La valeur locative constitue l'assiette de la plupart des impôts directs locaux (taxe d'habitation, taxes foncières, cotisation foncière des entreprises, taxe d'enlèvement des ordures ménagères) à laquelle peut s'appliquer des abattements obligatoires ou facultatifs.

Le présent article réactive un abattement facultatif qui avait été instauré par la loi de finances rectificative pour 2008 en zone urbaine sensible, mais peu utilisé, afin de faciliter l'installation d'habitants dans des locaux issus de « friches industrielles et commerciales » et transformés en logements de type « lofts ». L'article 1518 A ter du CGI est rétabli et prévoit que les communes sur lesquelles est situé au moins un quartier prioritaire de la ville peuvent instaurer un abattement de 30 % appliqué à la valeur locative de ces locaux situés dans des immeubles collectifs afin de créer une plus grande mixité sociale dans ces secteurs.

Cet abattement s'applique à compter de l'imposition au titre de l'année 2017.

D - Adaptations de la majoration de taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) pour les terrains constructibles (LFR 2015 : art. 62 / CGI : art. 1396)

La loi modifie les règles de calcul de la taxe foncière pour les terrains constructibles.

La taxe foncière sur les propriétés non-bâties (TFPNB) est désormais calculée sur la base de la valeur locative après déduction de 20 % de son montant (CGI : 1396). Lorsque le terrain est situé en zone dite « tendue » (CGI : art. 232), cette valeur locative est également majorée de 3 € par m² (après application de la déduction de 20 %). Auparavant, la valeur locative de la taxe foncière était établie après déduction de 25 % de son montant et application d'une majoration de 5 € par m² pour les impositions dues au titre des années 2015 et 2016, puis à 10 € par mètre carré pour les impositions dues au titre de l'année 2017 et des années suivantes.

La loi de finances rectificative octroie aux communes et EPCI (établissement public de coopération intercommunale) la possibilité de moduler cette valeur forfaitaire de 3 € dans la limite de 1 à 5 € par mètre carré. L'application d'une telle modulation nécessite une délibération de la commune ou de l'EPCI.



La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 mètres carrés. Cette déduction qui concernait initialement les terrains situés en zone tendue est étendue, quelle que soit leur localisation (zone tendue ou non). Cette réduction de 200 m² s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire. La commune ou l'EPCI peut également décider de supprimer cette réduction par délibération.

Enfin, la loi accorde, sur la cotisation TFPNB établie au titre de 2015, un dégrèvement égal à la fraction de cotisation résultant de la précédente majoration forfaitaire (5 €/m²).

Ces mesures concerneront les impositions établies pour les années 2016 ou 2017 selon les cas.

E - Taxe d'aménagement et métropole du Grand Paris (LFR 2015 : art. 55)

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communautés urbaines et la métropole de Lyon, sauf renonciation expresse décidée par délibération. Ces dispositions ne sont pas applicables à la métropole du Grand Paris pendant l'année 2016. En effet, la compétence relative à l'aménagement ne lui sera transférée qu'à compter du 1^{er} janvier 2017.

F - Déplafonnement de la décote applicable aux cessions des terrains du ministère de la Défense (LF 2016 : art. 55)

La dernière loi de programmation militaire (loi n° 2015-917 du 28.7.15) avait prévu, lorsqu'il s'agissait spécifiquement de terrains occupés par le ministère de la Défense, un plafonnement du taux de la décote consentie à l'occasion de leur cession destinée à la réalisation de programmes comportant essentiellement des logements dont une partie de logements sociaux (CGPPP : art. L.3211-7). Ce plafonnement prévu jusqu'au 31 décembre 2019 ne pouvait excéder 30 % de la valeur vénale du terrain.

À compter du 1^{er} janvier 2016, une décote plus importante sur ce type de cessions est possible. Elle peut atteindre 100 % de la valeur vénale du terrain pour la part du programme destinée aux logements sociaux.

G - Extension de la décote applicable aux cessions immobilières de l'État en faveur du logement social (LF 2016 : art. 54 / CGPPP : art. L.3211-7)

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public a introduit la possibilité d'appliquer une décote (réduction du prix de vente), pouvant aller jusqu'à 100 % de la valeur vénale, pour la part du programme destinée à la construction de logements sociaux (CGPPP : L.3211-7). La décote est fixée en fonction de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent, en prenant notamment en compte le contexte local (situation du marché foncier et immobilier, situation financière de l'acquéreur, proportion et typologie des logements sociaux existant sur le territoire de la collectivité et conditions financières et techniques de l'opération).

La possibilité d'une décote sur les cessions immobilières de l'État est désormais étendue à l'ensemble des programmes de logements et non plus aux seules opérations de construction ou de restructuration lourde. Sont particulièrement visés par cette extension les programmes de réhabilitation ou de rénovation de logements.

H - Fonds national des aides à la pierre (LF 2016 : art.144 / CCH : L.302-9-1, L.302-9-3, L.302-9-4, L.351-3, L.435-1, L.452-1-1 et L.452-4)

Création d'un Fonds national des aides à la pierre

Un Fonds national des aides à la pierre (FNAP), établissement public à caractère administratif sera créé par décret en Conseil d'État avant le 1^{er} juillet 2016. Il remplacera le Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) et le Fonds de péréquation géré par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Les biens, droits et obligations du FNDOLLTS et du fonds de péréquation seront transférés par la CGLLS au fonds national des aides à la pierre avant le 1^{er} août 2016.



Le FNAP sera chargé de contribuer, sur le territoire métropolitain, au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM, aux SEM ainsi qu'aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage. Il pourra financer, à titre accessoire, d'autres opérations conduites par des personnes morales pouvant bénéficier de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. Le Fonds pourra également financer des actions d'ingénierie ayant pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées et le développement, la gestion du SNE et les procédures applicables au dépôt et au renouvellement des demandes de logements sociaux. Il pourra, en outre, financer des actions d'accompagnement visant à moderniser le secteur du logement social.

Ressources du FNAP

Elles sont constituées par :

- une fraction des cotisations versées à la CGLLS (son montant serait de 270 millions d'euros pour 2016) ; la majoration du prélèvement effectué sur les ressources fiscales des communes au titre de l'article 55 de la loi SRU. Cette ressource est exclusivement destinée au financement de la réalisation de logements sociaux et de la mise en œuvre de dispositifs d'intermédiation locative ;
- des subventions et contributions de l'État ;
- des subventions et contributions des collectivités territoriales et de toutes autres personnes publiques ;
- d'une manière générale, toutes les recettes autorisées par les lois et règlements.

Conseil d'administration du FNAP

Le conseil d'administration du Fonds sera composé, à parité, de représentants de l'État, des organismes d'HLM, des SEM de construction et de gestion de logements sociaux et des organismes agréés exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage. Il sera également composé de représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements ainsi que de parlementaires.

I - Logement des agents et personnels de l'État (LFR 2015 : art. 121)

Les sommes demeurant dues à l'autorité gestionnaire du domaine public par les agents et personnels de l'État et de ses établissements publics à raison de l'occupation, à compter du 11 mai 2012, d'un logement dans les immeubles appartenant à l'État et à ses établissements publics, lorsqu'ils ne se sont pas vu délivrer de titre écrit à cette fin, sont remises.

Par dérogation au premier alinéa, ne peuvent bénéficier d'une telle remise les agents ayant fait l'objet d'une mise en demeure de quitter les lieux ou n'ayant pas répondu favorablement à une demande tendant à la régularisation de leur situation.

J - Rapport au Parlement sur les créances fiscales et les procédures de surendettement des particuliers (LF 2016 : art. 8)

Le présent article prévoit la remise par le Gouvernement d'un rapport au Parlement avant le 1^{er} juin 2016 sur les créances fiscales et les procédures de surendettement des particuliers. Ce rapport aura pour objet de dresser un bilan de l'application du droit de la consommation aux dettes dont les services fiscaux ont la charge. Il fera le point également sur les évolutions institutionnelles et juridiques susceptibles de garantir équitablement la sauvegarde des deniers publics, tout en conciliant avec la nécessité concrète de prévenir et de traiter le surendettement des particuliers débiteurs des collectivités publiques.

