



# Loi de finances pour 2016 et loi de finances rectificative pour 2015

*Présentation par l'ADIL EIE 41*

# Accession et amélioration

---



# Accession et amélioration



- Renforcement du prêt à taux zéro (PTZ)
- APL/AL : accession et travaux
- TVA à taux réduit
- Crédit d'impôt transition énergétique (CITE)
- Eco-prêt à taux zéro



# Le renforcement du PTZ





- Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> Janvier 2016
- Maintien de la condition de primo accédant acquisition de sa résidence principale
- Renforce
  - Etend réglementairement le PTZ ancien avec travaux aux opérations d'acquisitions-amélioration à l'ensemble du territoire en lieu et place des 5920 communes listées, la condition et quotité de travaux restent identiques à celles mises en place en 2015
  - Rehausse l'ensemble des plafonds de ressources
  - Porte la quotité de prêt pour toutes opérations (neuf et ancien) à **40%** sauf celles liées à l'acquisition d'un logement social





## ■ Renforce

- Améliore les conditions de remboursement en introduisant ou en allongeant la période de différé total et en ramenant de cinq à trois, les tranches de remboursements

## ■ Assouplit

- Réduit à six ans à compter du premier déblocage de fonds, l'obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale (CCH : R.31-10-6).
- Réduit à six ans à compter du premier déblocage de fonds, la durée pendant laquelle le transfert du prêt n'est possible que vers une nouvelle opération éligible au PTZ.





## ■ Assouplit

- Prévoit que ces mesures portant sur les conditions d'occupation et de transfert de prêt peuvent concerner, en cas d'accord entre l'emprunteur et l'établissement de crédit, tous les PTZ EN COURS D'AMORTISSEMENT, quelle que soit la date à laquelle l'offre de prêt a été émise. (CCH : R.31-10-1 et suivants, R.318-1 et suivants et R.317.1 et suivants)



# Le PTZ 2016, pour qui ?



## ■ Conditions de ressources (*zonage arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014*) :

Nombre de personnes destinées à occuper le logt	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et +	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €





# PTZ pour qui ? Comparatif 2015/2016



nombre de personne	Zone A 2016	Zone A 2015	Zone B1 2016	Zone B1 2015	Zone B2 2016	Zone B2 2015	Zone C 2016	Zone C 2015
1	37 000 €	36 000 €	30 000 €	26 000 €	27 000 €	24 000€	24 000 €	22 000€
2	51 800 €	50 400 €	42 000 €	36 400 €	37 800 €	33 600€	33 600 €	30 800 €
3	62 900 €	61 200 €	51 000 €	44 200€	45 900 €	40 800 €	40 800 €	37 400 €
4	74 000 €	72 000 €	60 000 €	52 000 €	54 000 €	48 000 €	48 000 €	44 000 €
5	85 100 €	89 800 €	69 000 €	59 800 €	62 100 €	55 200 €	55 200 €	50 600 €
6	96 200 €	93 600 €	78 000 €	67 600 €	70 200 €	62 400 €	62 400 €	57 200 €
7	107 300 €	104 400 €	87 000 €	75 400 €	78 300 €	69 600 €	69 600 €	63 800 €
8 et +	118 400 €	115 200 €	96 000 €	83 200 €	86 400 €	76 800 €	76 800 €	70 400 €



# Le PTZ 2016, pour quoi faire ?



- **Les opérations finançables : maintien au logement neuf et logement ancien acquisition parc social**
- **Logement neuf :**
  - les mêmes opérations qu'en 2015.
- **Logement ancien :** Pour l'acquisition d'un logement du parc social vendu à ses occupants.
  - Le prix doit être inférieur à l'évaluation faite par France Domaine.



# Le PTZ 2016, pour quoi faire ?



- Les opérations finançables : maintien des cas d'achat dans l'ancien avec 25% de travaux du coût total de l'opération et extension aux opérations d'acquisition-amélioration à l'ensemble du territoire :

- **Logement ancien avec travaux**

Rappel : l'ancien PTZ s'adressait aux opérations d'acquisition-amélioration d'un logement ancien situé dans une des 5920 communes listées par l'arrêté du 30 décembre 2014.

Le nouveau PTZ 2016 s'adresse aux opérations d'acquisition-amélioration d'un logement ancien situé dans l'ensemble du territoire national.



# Le PTZ 2016, pour quoi faire ?



## ■ Maintien de la quotité minimum de travaux à réaliser :

- Au minimum 25 % du coût total de l'opération
- Tous travaux ayant pour objet :
  - la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes (arrêté du 30.12.2010)
  - la modernisation,
  - l'assainissement,
  - ou l'aménagement des surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes,
  - Les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie à l'exception de ceux financés au moyen d'un éco-prêt à taux zéro.



# Caractéristiques financières du PTZ 2016



## ■ Montant du PTZ :

### ■ Montant plafond du coût de l'opération

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000€
2	210 000 €	189 000€	154 000€	140 000 €
3	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 et +	345 000 €	311 000 €	253 000€	230 000 €





## ■ Montant du PTZ :

- Acquisition logement neuf ou ancien : 40 % (renforcé)

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
<del>26% (2015)</del> 40 % (2016)	<del>26% (2015)</del> 40 % (2016)	<del>21% (2015)</del> 40% (2016)	<del>18% (2015)</del> 40% (2016)

- Acquisition logement du parc social : 10 % (maintenu)



# Caractéristiques financières du PTZ 2016



## ■ Conditions de remboursement du PTZ :

Le coefficient familial :

Nb de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et +
Coefficient familial	1	1,4	1,7	2	2,3	2,6	2,9	3,2



# Caractéristiques financières du PTZ 2016



## ■ Conditions de remboursement du PTZ :

### LOGEMENT NEUF OU ANCIEN

#### Quotient familial (en euros)

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Durée totale du prêt	Période de différé total	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
≤ 22 000	≤ 19 500	≤ 16 500	≤ 14 000			
de 22 001 à 25000	de 19 501 à 21 500	de 16501 à 18 000	de 14 001 à 15 000	25 ans	15 ans	10 ans
de 22 001 à 25000	de 19 501 à 21 500	de 16501 à 18 000	de 14 001 à 15 000	22 ans	10 ans	12 ans
de 25 001 à 37 000	de 21 501 à 30 000	de 18001 à 27 000	de 15 001 à 24 000	20 ans	5 ans	15 ans





# Exemple comparatif : construction neuve



Un couple avec deux enfants souhaite faire construire une maison à MOLINEUF VALENCISSE, en zone C. Leur revenu fiscal de référence est de 38 400 €.

Le coût de l'opération est de 180 000 €.

## ■ COMPARAISON DU PTZ 2015/2016

	PTZ 2015	PTZ 2016
Ressources	38400	38400
Montant plafond	180000	180000
Quotité de prêt	18 %	40 %
Montant PTZ	32400	72000
Coefficient familial	2	2
Revenus « familiarisés »	19200	19200
Durée du prêt	12 ans sans différé Tranche 5	20 ans avec différé 5 ans : tranche 3
Mensualités Hors assurance	225€ : 12 ans	400€ : 15 ans



# Exemple comparatif : acquisition rénovation



Un couple avec deux enfants souhaite acheter une maison ancienne à rénover à MER (zone C). Leur revenu fiscal de référence est de 38 400 €.

Le prix d'acquisition est de 120 000€ hors frais de notaire, les travaux s'élèvent à 40 000€, le coût de l'opération est de 160 000 €.

## ■ COMPARAISON DU PTZ 2015/2016

	PTZ 2015	PTZ 2016
Ressources	38400	38400
Montant plafond	160000	160000
Quotité de prêt	18%	40 %
Montant PTZ	28 800	64 000
Coefficient familial	2	2
Revenus « familiarisés »	19200	19200
Durée du prêt	12 ans sans différé tranche 5	20 ans avec différé de 5 ans tranche 3
Mensualités Hors assurance	160€	355,56€



# Exemple comparatif : acquisition rénovation Blois



Un couple avec deux enfants souhaite acheter une maison ancienne à rénover à BLOIS(zone B2). Leur revenu fiscal de référence est de 38 400 €. Le prix d'acquisition est de 150 000€ hors frais de notaire , les travaux s'élèvent à 50 000€, le coût de l'opération est de 200 000€.

## ■ COMPARAISON DU PTZ 2015/2016

	PTZ 2015	PTZ 2016
Ressources	38400	38400
Montant plafond	Non	200 000
Quotité de prêt	E	40 %
Montant PTZ	L	80 000
Coefficient familial	I	2
Revenus « familiarisés »	G	19200
Durée du prêt	I B	20 ans avec différé 5 ans
Mensualités Hors assurance	L E	444,45€

# Exemple



Un couple avec deux enfants souhaite acheter une maison ancienne à rénover à LA CHAUSSEE ST VICTOR en zone B2. Leur RFR est de 38 400€.

Le prix d'acquisition est de 100 000€ hors frais de notaire , les travaux s'élèvent à 50 000€ avec une partie en rénovation thermique éligible éco prêt.

## ■ COMPARAISON PTZ 2016 avec ou sans ECO PRET

	PTZ sur opération à 133334€ ET ECO PRÊT 16 666€	PTZ sur opération à 150000€
Ressources	38400	38400
Montant opération	133334	150000
Quotité de prêt	40 %	40 %
Montant PTZ	53 334	60000
Montant ECO PRET	16 666	0
Cumul des prêts sans intérêt	70 000€	60 000€





# APL/ AL : Accession / travaux

# APL/ AL ACCESSION TRAVAUX/ALS



- **Maintien de l'APL ACCESSION : entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> Janvier 2016 (art 140 de la LF 2016).**
  - Maintien des aides personnelles au logement « accession » et « travaux » : l'article 140 prévoit l'abrogation de la réforme des APL accession dont l'entrée en vigueur était prévue initialement le 1<sup>er</sup> janvier 2016 (LF 2015 art 93).
- **Réforme de l'APL ALF et ALS : entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> Octobre 2016 en attente d'un décret (art 140 de la LF 2016).**
  - Prise en compte du patrimoine dans l'évaluation des ressources pour les allocataires des APL, ALF et ALS. La valeur du patrimoine sera désormais prise en compte dans l'évaluation des ressources du foyer retenue pour le calcul du montant de l'aide dès lors qu'elle excède un seuil de 30 000€.



# APL/ AL /ALS



- Réforme des APL ALS ALF dégressivité des aides en cas de loyers excessifs : entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2016 en attente d'un décret (art 140 LF 2016)
  - Baisse progressive du montant de l'aide au-delà d'un certain plafond de loyer supérieur à 2,5 du loyer plafond. Prise en compte de la capacité financière des bénéficiaires des aides personnelles au logement assumant des loyers particulièrement très élevés par rapport aux revenus déclarés.
  
- Réforme des APL ALS ALF aux étudiants : entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2016 (art 143 LF 2016)
  - Les particuliers rattachés au foyer fiscal de leurs parents assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune seront inéligibles aux aides personnelles de logement.





# TVA à TAUX REDUIT POUR L'ACCESSION SOCIALE DANS LES ZONES CIBLEES



# TVA A TAUX REDUIT POUR L'ACCESSION SOCIALE DANS LES ZONES CIBLEES



- **Maintien de l'application du taux réduit à 5.5 % en métropole et 2.10 % dans les DOM (art 11 de la LF 2016)**
  - Le code général des impôt prévoit l'application des taux réduits de 5.5 et 2,10% 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 PLS majoré de 11%. Les opérations destinées à la résidence principale de ces personnes sont soumises à des conditions de prix et doivent être situées :
    - Soit, dans des quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de ces quartiers
    - Soit, à la date du dépôt de 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 m dans la limite de ces quartiers





- Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> Janvier 2016
- Assouplissement de la condition relative à la situation des immeubles
  - 1-concerne les immeubles situés dans les quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine. Il est prévu que la TVA reste à 5.5 % pendant les deux années suivant la date d'échéance de la convention ANRU
  - 2-concerne les immeubles situés dans les 1500 quartiers prioritaires. Il est prévu que le bénéfice du 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





# Crédit d'impôt transition énergétique (CITE)



## ■ Les conditions d'obtention

- Pour les travaux effectués entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31 décembre 2016,
- Pour les logements achevés depuis plus de 2 ans situé en France (métropole et DOM),
- Pour les habitations principales,
- Pour les propriétaires occupants, locataires et occupants à titre gratuit fiscalement domicilié en France.



# Crédit d'impôt pour la transition énergétique



- Les montants de dépenses ouvrant droit au CITE sont plafonnés à :
  - 8 000 € pour une personne seule,
  - 16 000 pour un couple marié ou pacsé,
  - Majoration de 400 € par personne à charge.





## ■ Pour quels types de travaux ?

- Isolation thermique,
- Matériel de régulation et de calorifugeage,
- Chauffage ou ECS : \*indépendants au bois / biomasse
  - \*solaire thermique / hybride
  - \*hydraulique
  - \*pompes à chaleur
  - \*chaudières HPE
  - \*chaudières micro-génération gaz
- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE),
- Equipements de raccordement à un réseau de chaleur,
- Système de charge pour véhicules électrique,
- Compteurs individuels pour le chauffage et l'eau chaude sanitaires dans les copropriétés.



# Crédit d'impôt pour la transition énergétique



Les équipements	Taux
<ul style="list-style-type: none"><li>- Isolation (mur, toiture, planchers bas)</li><li>- Menuiseries (fenêtres, portes, volets)</li><li>- Appareil de régulation de chauffage</li><li>- Calorifugeage des installations</li><li>- Poêles, foyers fermés, inserts, chaudières</li><li>- Capteurs solaires, chauffe-eau solaire</li><li>- Pompes à chaleur</li><li>- Chaudière HPE / micro-cogénération gaz</li><li>- Équipement de raccordement réseau chaleur</li><li>- DPE</li><li>- Borne de recharge</li></ul>	<b>30 %</b>





## ■ L'éco-conditionnalité

- Les professionnels réalisant les travaux doivent être "Reconnus Garant de l'Environnement" (RGE)
- <http://renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>
- De plus, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'entreprise doit avoir effectué une visite préalable de votre logement avant d'établir le devis.





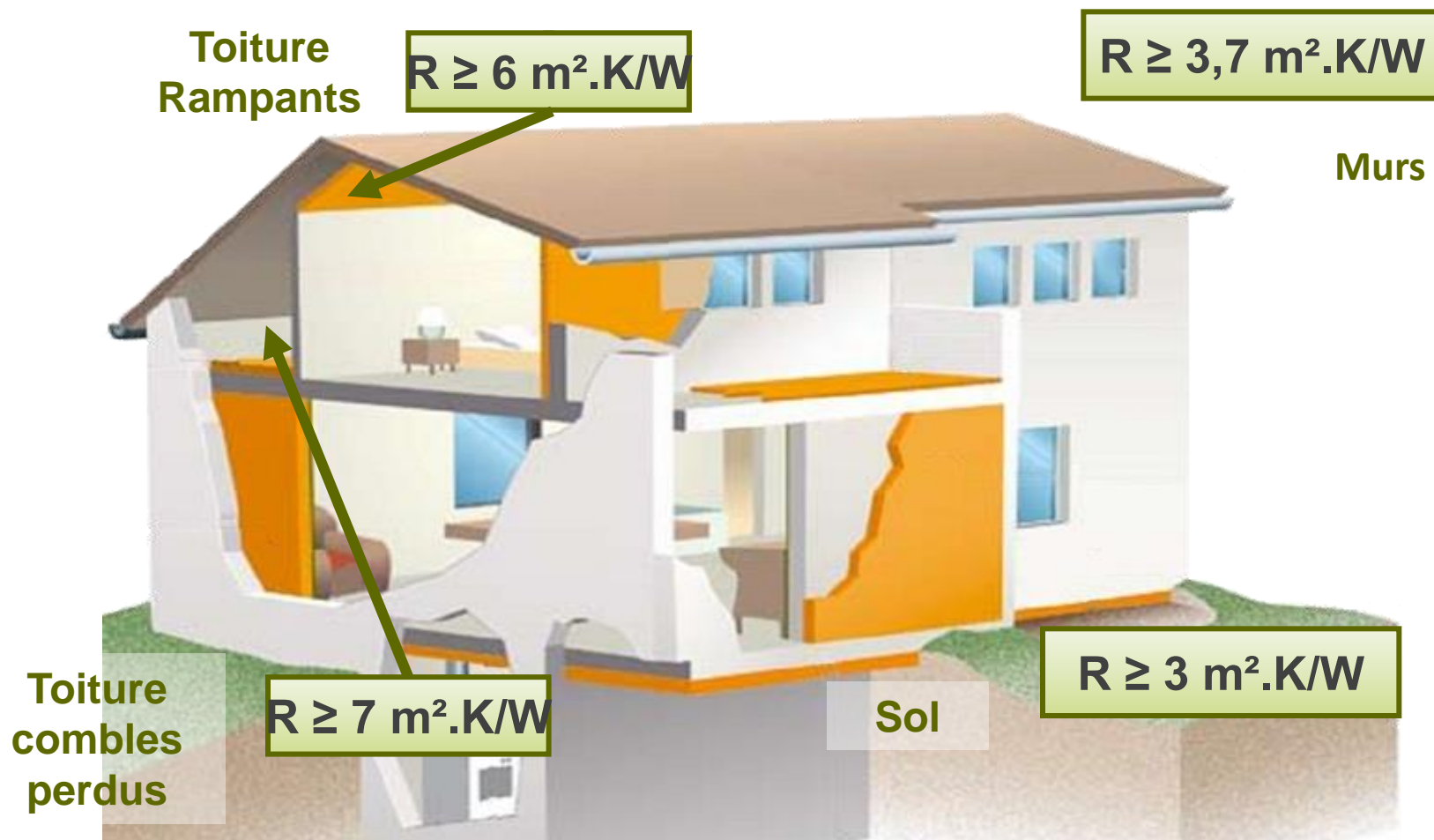


## ■ Les modifications :

- Les dépenses relatives à l'acquisition de systèmes de fourniture d'électricité utilisant l'énergie éolienne sont désormais exclues du dispositif
- 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 des équipements mixtes.



# Crédit d'impôt pour la transition énergétique





## ■ Critères techniques

Isolation parois vitrées	Référence $U_w$ et $S_w$
Fenêtre en toiture	$U_w \leq 1,5 \text{ W/m}^2/\text{K}$ et $S_w \geq 0,36$
Fenêtre ou porte-fenêtre	Uniquement $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2/\text{K}$ et $S_w \geq 0,36$ OU $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2/\text{K}$ et $S_w \geq 0,3$
Double fenêtre	$U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2/\text{K}$ et $S_w \geq 0,32$
Vitrage de remplacement	$U_g \leq 1,1 \text{ W/m}^2/\text{K}$





## ■ Critères techniques

Isolation parois vitrées	Critères techniques 2016
Volet isolant	$R > 0,22$
Porte extérieure	$U_d \leq 1,7$
Calorifugeage	Isolant $\geq$ classe 3





## ■ Critères techniques

Production d'énergie	Critères 2016
PAC thermodynamique	PAC basse température : $\eta \geq 117 \%$ PAC moyenne à haute température : $\eta \geq 102 \%$
PAC pour la production d'ECS associée à une production de chauffage	$\eta \geq 65 \%$ si profil de soutirage de classe M $\eta \geq 75 \%$ (classe L) $\eta \geq 80 \%$ (classe XL) $\eta \geq 85 \%$ (classe XXL)
Chauffe-eau thermodynamique	$\eta \geq 95 \%$ (classe XL) $\eta \geq 100 \%$ (classe XL) $\eta \geq 110\%$ (classe XL)





## ■ Critères techniques

Production d'énergie	Critères 2015
Installation fonctionnant à la biomasse	$\eta \geq 70 \%$ Concentration moyenne de monoxyde de carbone $\leq$ à 0,3 % Indice de performance environnemental $\leq$ 1 Emissions de particules $\leq$ à 90 mg/Nm <sup>3</sup>
Chaudières < 300 kW	Rendement énergétique et émissions de polluants respectant les seuils de la classe 5 de la norme NF EN 303. 5





# Eco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

# Eco-prêt à taux zéro



*Prorogé jusqu'au 31 décembre 2018*

## ■ Les conditions d'obtention

Qui ?

- Propriétaires occupants, bailleurs,
- Copropriétaires occupants, bailleurs,
- Société civile immobilière non soumises à l'impôt sur le revenu.

2016

- **Etendu aux bénéficiaires de «Habitez Mieux» de l'Anah**

- Achetés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990. (après 1948 pour l'option performance énergétique globale)

2016

- **Achévé depuis plus de 15 ans pour les bénéficiaires de «Habitez Mieux» (Anah)**

- À usage d'habitation principale





# Eco-prêt à taux zéro



## ■ Pour quels types de travaux ?

- Choisir au moins **deux** actions parmi la liste :

2016

<i>Isolation de la toiture (totalité)</i>	<i>Chaudière à haute performance énergétique/ Chaudière micro-cogénération gaz / Pompe à chaleur / Equipements de raccordement à un réseau de chaleur</i>
<i>Isolation des murs (au moins 50%)</i>	<i>Chauffage bois / Equipements de chauffage fonctionnant à l'énergie hydraulique ou solaire</i>
<i>Remplacement fenêtres/portes-fenêtres (au moins 50%)</i>	<i>Chauffe-eau (solaire ou thermodynamique / Equipements de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie hydraulique)</i>

- **OU** atteindre une performance énergétique globale

$Si \geq 180 \text{ kWhEP/m}^2/\text{an} \rightarrow \leq 150 \text{ kWhEP/m}^2/\text{an}$

$Si < 180 \text{ kWhEP/m}^2/\text{an} \rightarrow \leq 80 \text{ kWhEP/m}^2/\text{an}$



# Eco-prêt à taux zéro



## ■ Pour quels types de travaux ? (suite)

- **OU** programme de travaux validés dans le programme 2016 «Habitez Mieux» de l'Anah
- **OU** réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie

*Exemple : fosse et lit d'épandage, fosse et lit filtrant drainé...*



# Eco-prêt à taux zéro



## ■ Autres

- Un unique prêt par logement
- Travaux : non commencés avant l'émission de l'offre
- Travaux : réalisés **3 ans** à partir de l'émission de l'offre 2016 de prêt
- et réalisé par des professionnels RGE (à l'exception de certains travaux : assainissement non collectif, ANAH...)



# Eco-prêt à taux zéro



## ■ Le montant du prêt

	<i>Bouquet de travaux</i>		<i>Performance globale</i>	<i>Ass. non collectif</i>
	<i>2 actions Ou éligibles ANAH</i>	<i>3 actions ou plus</i>		
<i>Montant max.</i>	<i>20 000 €</i>	<i>30 000 €</i>	<i>30 000 €</i>	<i>10 000 €</i>
<i>Durée max. de remboursement</i>	<i>10 ans</i>	<i>15 ans</i>	<i>15 ans</i>	<i>10 ans</i>

## ■ Cumul

- Avec le crédit d'impôt : Soumis aux conditions de ressources (RFR 2014)

<i>1 personne</i>	<i>25 000 €</i>
<i>1 couple</i>	<i>35 000 €</i>
<i>Par pers. supplémentaire</i>	<i>7 500 €</i>





## ■ Assouplissement pour les rénovations menées au moment de l'acquisition

2016

Demande d'Éco-PTZ concomitamment à la demande de prêt pour l'acquisition d'un logement à rénover (PAS, PTZ, ...) :

■ Permis 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

2016

■ Porté à **trois ans** à compter de la date d'émission de l'offre de prêt (étaler dans le temps les travaux de rénovation énergétique).





## ■ Création d'un Éco-PTZ complémentaire

2016

### **Demande d'Éco-PTZ complémentaire pour le même logement a déjà l'objet d'un premier Éco-PTZ**

- Copropriétaires bailleurs ou occupants (non le syndicat) .
- Travaux correspondent à au moins une des catégories du bouquet de travaux (sur les parties communes ou privatives à usage commun de la copropriété, et/ou travaux privatifs)
- Le nouveau Éco-PTZ « Anah » n'est pas concerné.





## ■ Création d'un Éco-PTZ complémentaire 2016

- Respecter le plafond global de 30 000 €.
- Faire la demande du versement de cet Éco-PTZ complémentaire dans un délai de trois ans à compter de l'émission de l'offre du premier.
  
- *Exemple :*

<i>Janvier 2014</i>	<i>Au plus tard en janvier 2017</i>
<i>1<sup>ère</sup> demande Éco-PTZ</i>	<i>Demande d'un second Éco-PTZ</i>
<i>20 000 €</i>	<i>Limité à 10 000 €</i>



# Eco-prêt à taux zéro - collectif



## ■ Éco-PTZ collectif

- Au moins 75 % des lots concernés.
- 10 000 € à 30 000 € remboursable sur 10 à 15 ans
- Voter en AG le recours à l'emprunt collectif mais copropriétaire libre d'adhérer ou non
- Accordé au syndicat des propriétaire représenté par le syndic (Pas de solidarité entre copropriétaires)





# Eco-prêt à taux zéro - collectif



## ■ Éco-PTZ collectif

Sans conditions de ressources (sauf pour cumuler avec le crédit d'impôt)

- Choisir au moins une action parmi la liste :

<i>Isolation de la toiture</i>	<i>Chaudière à haute performance énergétique / Chaudière micro-cogénération gaz / Pompe à chaleur / Equipements de raccordement à un réseau de chaleur</i>
<i>Isolation des murs</i>	<i>Chauffage bois / Equipements de chauffage fonctionnant à l'énergie hydraulique ou solaire</i>
<i>Remplacement fenêtres</i>	<i>Chauffe-eau (solaire ou thermodynamique ou Equipements de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie hydraulique)</i>

■ ou atteindre une performance énergétique globale



# Investissement locatif

---



# Investissement locatif



- Locatif intermédiaire pour les investisseurs institutionnels
- Aménagement de la réduction d'impôt dite "Malraux"
- Abrogation de la condition de mixité dans les logements immobiliers (dispositif PINEL)
- Location ou sous-location en meublé d'une partie de sa résidence principale
- Régime fiscal de la location en « meublé de tourisme »
- Plus-values : exonération temporaire dans le cadre des cessions à un organisme HLM





# Locatif intermédiaire pour les investisseurs institutionnels

# Logement intermédiaire : Mixité



- Régime fiscal en faveur du logement social intermédiaire en vue de la construction de logements locatifs loués à titre de résidence principale :
  - Taux de TVA de 10%
  - Possibilité d'être exonéré de la taxe foncière pendant une durée pouvant aller jusqu'à 20 ans,
  - Dans les zones A et B1 exclusivement.
  
- Modification apportée par la LF 2016 :
  - Suppression de la condition d'un minimum de 25% de logements sociaux dans un programme immobilier,
  - Uniquement dans certains cas :
    - Pour les communes ayant déjà plus de 50% de logements locatifs sociaux
    - Dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU.





# Aménagement de la réduction d'impôt dite "Malraux"

# Dispositif Malraux : Rappels



- La réduction d'impôt dite « Malraux » (et non « Malraux ancien »)
  - Mise en place à compter du 1er janvier 2009 pour favoriser la réalisation de travaux sur des immeubles bâtis, situés dans certaines zones protégées, en vue de leur restauration complète.
  - La loi du 25 mars 2009 (dite « Molle ») a créé le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD),
  - Avantage fiscal : réduction d'impôt de 30% dans une limite de 100.000€
  - Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation complète des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles (CU : L.313-4).



# Dispositif Malraux : Aménagements



- **Prorogation de la réduction d'impôt « Malraux » :**
  - Afin de respecter les engagements contractualisés dans le cadre des conventions pluriannuelles portant au-delà du 31 décembre 2015
  - Dans les Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD),
  - Prorogation jusqu'au 31 décembre 2017.
  
- **Extension aux « nouveaux quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé »**
  - Les nouveaux quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé sont inclus dans le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain),
  - La liste des quartiers reste à venir,
  - Possibilité de bénéficier de la réduction Malraux pour les restaurations complètes intervenant jusqu'au 31 décembre 2017







# Abrogation de la condition de mixité dans les logements immobiliers (dispositif PINEL)

# Dispositif Pinel : Rappels



## ➤ Conditions de location

- Engagement de louer pendant 9 ou 6 ans sur option avec prorogation par période triennale jusqu'à 12 ans,
- Le logement doit être loué nu à usage d'habitation principale du locataire,
- Location à un ascendant ou descendant du contribuable possible,
- La location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources fixés par décret.

## ➤ Dispositif applicable sur les zones A bis, A, B1

- Dispositif applicable sur les zones B2, sur agrément :
  - La candidature de Huisseau-sur-Cosson a été refusée.



# Pinel : modifications



- Rappel du principe de mixité sociale. Afin d'encadrer le dispositif Pinel, une limitation était prévue :
  - Dans les immeubles neufs d'au moins cinq logements,
  - 20 % minimum des logements devaient être acquis **en dehors** du dispositif « Pinel »,
  - Un décret visant à définir les modalités d'application, devait être publié suite à la LF 2013.
  
- Loi de finances pour 2016 :
  - Suppression de cette limitation établie en vue de mixité.
  - Désormais, il sera possible d'envisager un projet immobilier totalement sous Pinel.





# Location ou sous-location en meublé d'une partie de sa résidence principale

# Location partie de résidence principale



- La location ou la sous location d'une partie de sa résidence principale peut faire l'objet d'une exonération dans la mesure où :
  - La location ou la sous location se fait en meublé,
  - les revenus qui en sont tirés ne dépassent pas un plafond annuel au m<sup>2</sup> : 135 €.
  - Le logement constitue la résidence principale du locataire.
- **Elargissement par la LF 2016 aux locataires saisonniers :**
  - Qui établissent leur résidence temporaire dans cette partie d'habitation,
  - Et qui prouvent être titulaires d'un contrat de travail relevant de l'article L1242-2 du Code du travail.





# Régime fiscal de la location en « meublé de tourisme »

# Location en « meublé de tourisme »



- Une fiscalité propre à la location de biens classés en « gîtes ruraux », au « meublé de tourisme » et « chambres d'hôtes ».
- Elle consiste en divers avantages :
  - Abattement de 71% sur le chiffre d'affaire réalisé,
  - Exonérations fiscales possibles
- Pour entrer dans le classement en meublé de tourisme, il faut lancer la procédure de classement et solliciter l'intervention d'un organisme accrédité pour effectuer une visite de contrôle.
- Apports de la loi de finance pour 2016
  - Suppression de l'appellation « gîte rural » ,
  - Référence unique à l'appellation « meublés de tourisme »
  - Application dès la déclaration fiscale 2016



# « Meublé de tourisme » : le classement



- Dans certaines zones, un propriétaire souhaitant louer un bien en « meublé de tourisme » doit (en application des articles L. 324-1-1 et D. 324-1-1 du code du tourisme) adresser une déclaration à la mairie dont dépend le logement, par le biais du formulaire CERFA N°14004\*02.
- En parallèle, et pour que le logement puisse obtenir le classement administratif « meublé de tourisme », le propriétaire doit faire appel à un organisme certificateur, en vue de la réalisation d'une visite de classement (liste disponible sur le site <https://www.classement.atout-france.fr/les-organismes-accredites>)
- L'organisme ayant effectué la visite de classement transmet ensuite sa décision de classement au propriétaire qui pourra ou non accepter cette proposition dans les 15 jours.
- A défaut de se manifester, le classement est acquis pour 5 ans.







# Plus-values : exonération temporaire dans le cadre des cessions à un organisme HLM

# Plus-value : exonération temporaire



- Exonération temporaire des plus-values résultant des cessions à un organisme en charge du logement social :
  - Pour les cessions d'un immeuble réalisées entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2016,
  - Au profit de :
    - Un organisme en charge du logement social,
    - Une collectivité ou d'un établissement public prenant l'engagement de revendre le bien à un organisme en charge du logement social dans un délai d'1 an (3 pour les EPF),
    - À tout autre acquéreur prenant l'engagement de réaliser des logements sociaux dans les 4 ans.
  - Maintien de la sanction : amende égale à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.



# Plus-value : Cessions dans les NPRNU



- Le dispositif d'exonération totale des plus-values immobilières :
  - Suppression de l'application pour les cessions réalisées dans les Nouveaux Programmes de Rénovation Urbaine à compter du 1er janvier 2016.
- Disposition transitoire :
  - Application possible pour les cessions d'immeubles, parties d'immeubles ou droits sur ces immeubles,
  - A condition qu'une PUV ou un compromis ait acquis date certaine avant le 31 décembre 2016,
  - Une réalisation par acte authentique exigée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant cette date.



# Fiscalité locale





- Fiscalité directe locale : maintien de certaines exonérations
- Augmentation de l'abattement facultatif de la taxe d'habitation pour les personnes handicapées
- Revalorisation des valeurs locatives
- Taxe foncière : exonération pour la transformation de bureaux en logements
- Communes nouvelles : adaptation des dispositions fiscales et taxe d'aménagement
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères





# Fiscalité directe locale : maintien de certaines exonérations



- L'article 75 de la loi de finances pour 2016 instaure deux mesures en faveur des contribuables de condition modeste :
  - Un dispositif général de lissage pour atténuer les effets de la perte du bénéfice d'exonérations en matière d'impôts locaux
  - Un maintien des exonérations d'impôts locaux pour les contribuables qui en avaient perdu le bénéfice uniquement du fait de l'évolution de la législation (1/2 part ou imposition de la majoration de la pension)



# Maintien de certaines exonérations pour les personnes âgées, veuves ou en situation de handicap ou d'invalidité



- Le dispositif général de lissage en matière de taxe d'habitation :
  - Les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité et les contribuables « modestes », soit titulaires de l'allocation aux adultes handicapés, soit âgés de plus de 60 ans, soit veufs, soit atteints d'une infirmité ou d'une invalidité les empêchant de subvenir par leur travail aux nécessités de l'existence, bénéficient d'une **exonération de taxe d'habitation** (et d'un dégrèvement de la contribution à l'audiovisuel public – CAP)
  - L'article 75 de la loi de finances pour 2016 prévoit qu'en cas de perte du bénéfice de cette exonération, ces contribuables **en conservent le bénéfice pendant deux ans** (y compris le dégrèvement de la CAP)
  - A l'issue de cette période de deux ans, la valeur locative utilisée pour le calcul de la taxe d'habitation **fait l'objet d'un abattement de 2/3 la troisième année et d'1/3 la quatrième année**. La CAP quant à elle est due







- Le dispositif général de lissage en matière de taxe foncière :
  - Les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité et les contribuables « modestes », âgés de plus de 75 ans bénéficient d'une **exonération de taxe foncière pour leur habitation principale**
  - L'article 75 de la loi de finances pour 2016 prévoit qu'en cas de perte du bénéfice de cette exonération, ces contribuables **en conservent le bénéfice pendant deux ans**
  - A l'issue de cette période de deux ans, la valeur locative utilisée pour le calcul de la taxe foncière fait l'objet d'un **abattement de 2/3 la troisième année et d'1/3 la quatrième année**





## ■ Le maintien des droits acquis :

- Certains contribuables « modestes » ont perdu le bénéfice des exonérations d'impôts locaux uniquement du fait de l'évolution de la législation (1/2 part ou imposition de la majoration de pension)
- L'article 75 de la loi de finances pour 2016 prévoit, pour ces contribuables, **la mise en place d'un plafond spécifique de revenu fiscal de référence** (qui correspond en pratique à l'équivalent d'une part et demie) pour bénéficier de ces exonérations
- Les autres conditions d'application des exonérations doivent être respectées





- Articulation entre ces deux dispositifs :
  - Le mécanisme général de lissage s'applique **dès les impositions dues au titre de 2015**
  - Le dispositif de **maintien des droits acquis s'applique à compter de 2017**. En effet, pour les années 2015 et 2016, les contribuables concernés bénéficieront de l'exonération prévue dans le cadre du dispositif général de lissage





# Augmentation de l'abattement facultatif de la taxe d'habitation pour les personnes handicapées

# Augmentation de l'abattement facultatif de la taxe d'habitation pour les personnes handicapées



- En matière de taxe d'habitation, les taux d'imposition votés par les collectivités sont appliqués à la valeur locative du logement après certains abattements que les communes ont la possibilité de mettre en place
- L'un de ces abattements est l'abattement spécial instauré en faveur des contribuables titulaires de l'allocation supplémentaire d'invalidité, de l'AAH, atteints d'une infirmité ou d'une invalidité les empêchant de subvenir par leur travail aux nécessités de l'existence, titulaires de la carte d'invalidité ou qui occupent leur habitation avec une de ces personnes
- Il était fixé à 10 % de la valeur locative moyenne des habitations de la commune mais, désormais, l'article 94 de la loi de finances 2016 permet aux collectivités de **moduler l'abattement entre 10 et 20 %** (en nombre entier)
- Cette disposition s'appliquera à compter de l'imposition 2017, les **délibérations devant être prises avant le 1<sup>er</sup> octobre 2016**





# Revalorisation des valeurs locatives

# Revalorisation des valeurs locatives



- Les assiettes de la majorité des impôts locaux sont assises sur la valeur locative cadastrale des biens immobiliers imposés
- Cette valeur locative cadastrale est actualisée tous les trois ans et fait l'objet d'une révision générale tous les six ans
- Elle fait également l'objet d'une revalorisation forfaitaire annuelle fixée par la loi de finances
- L'article 98 de la loi de finances 2016 prévoit une augmentation de 1 % des valeurs locatives, le **coefficient de revalorisation est ainsi fixé à 1,01**





# Taxe foncière : exonération pour la transformation de bureaux en logements



# Taxe foncière : exonération pour la transformation de bureaux en logements



- Tout immeuble bâti est soumis à la taxe foncière
- Mais des exonérations et des dégrèvements sont prévus afin de favoriser certaines constructions et tenir compte de la situation de certains contribuables
- L'article 93 de la loi de finances 2016 ajoute **un nouveau type d'exonération** :
  - Pour la transformation de bureaux (et leurs dépendances) ou de locaux professionnels en logements et occupés à titre d'habitation principale
  - Sur délibération des collectivités territoriales ou des EPCI
  - Exonération temporaire de taxe foncière pendant cinq ans
  - Le propriétaire doit adresser au service des impôts une déclaration avant le 1<sup>er</sup> janvier de la première année d'application
- Cette mesure s'applique aux locaux dont les **travaux de transformation sont achevés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016** (*à compter de l'imposition due au titre de 2017 si une délibération a été prise avant le 1<sup>er</sup> octobre 2016*)





# Communes nouvelles : adaptation des dispositions fiscales et taxe d'aménagement



- Suppression des corrections des abattements de taxe d'habitation
- Modalités de mise en place de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- Taxe d'aménagement et communes nouvelles



# Suppression des corrections des abattements de taxe d'habitation pour les communes nouvelles



- Transfert, depuis 2011, de la part départementale de la taxe d'habitation aux communes et EPCI à fiscalité propre
- En l'absence de délibération spécifique pour reprendre ou intégrer les abattements départementaux :
  - L'article 1411, II quater du code général des impôts prévoit la correction du montant des différents abattements diminuant la valeur locative afférente à l'habitation principale de chaque contribuable
  - Permettant ainsi aux contribuables d'acquitter à compter de 2011, le même montant de taxe d'habitation que celui acquitté en 2010
- L'article 53 de la loi de finances rectificatives pour 2015 **supprime ces corrections 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 ménagère pour les communes nouvelles



- 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 taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- Article 53 de la loi de finances rectificative 2015 : **à défaut de délibération** prise 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**





- Article 54 de la loi de finances rectificative pour 2015 : 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**





# Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

# Taxe d'enlèvement des ordures ménagères



- Un arrêt du Conseil d'Etat en date du 31 mars 2014 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 »
- La TEOM n'avait donc pas vocation à pourvoir à l'ensemble des dépenses budgétaires
- L'article 57 de la loi de finances rectificatives pour 2015 a modifié l'article 1520 du Code général des impôts : la TEOM est destinée à pourvoir aux dépenses du service de collecte et de traitement des déchets ménagers et **des déchets assimilés**





# Taxe d'enlèvement des ordures ménagères



- Les communes et les EPCI n'ayant pas institué de Redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM) doivent créer une redevance spéciale afin d'assurer la collecte et le traitement des déchets autres que les déchets ménagers
- Article 1521 2 bis du Code général des impôts (modifié par l'article 57 de la loi de finances rectificative pour 2015) : « Les conseils municipaux peuvent exonérer de la taxe les locaux dont disposent les personnes assujetties à la redevance spéciale prévue à l'article L. 2333-78 du code général des collectivités territoriales. Le maire **communique à l'administration fiscale, avant le 1er janvier de l'année d'imposition, la liste des locaux concernés.** »
- **Cette délibération n'a plus à être motivée**



# Taxe d'enlèvement des ordures ménagères



- Article 57 de la loi de finances rectificative pour 2015 : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, les communes et les EPCI peuvent instituer par délibération **la part incitative de la TEOM dans une ou plusieurs parties de leur territoire**
- Pour une période maximale de cinq ans
- **A l'issue de cette période, la part incitative sera étendue à l'ensemble du territoire**
- Sauf si la commune ou l'EPCI décide de la supprimer



# Dispositions diverses



# Dispositions diverses



- Contentieux DALO et astreintes
- Aide juridictionnelle
- Aide à la médiation
- Prolongation du Fonds d'aide au relogement d'urgence
- Extension des aides aux collectivités et organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées





# Contentieux DALO et astreintes

# DALO: Droit au logement opposable



- **Rappel:** Le demandeur qui a été reconnu prioritaire et devant être logé, relogé ou accueilli au titre du DALO et qui n'a pas reçu d'offre dans le délai imparti peut introduire un recours devant la juridiction administrative
- Lorsqu'il fait droit à cette demande, le juge ordonne le logement, le relogement ou l'hébergement par l'Etat et peut assortir l'injonction d'une astreinte qui sera versée au Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)
- L'article 142 de la loi de finances précise que **l'astreinte doit être versée jusqu'au jugement de liquidation définitive**
- Le versement du solde restant dû est effectué dans le mois qui suit la notification de l'ordonnance de liquidation définitive





# Aide juridictionnelle



- L'article 42 de la loi de finances pour 2016 revalorise les plafonds de ressources à respecter pour être éligible à l'aide juridictionnelle :
  - A partir du 1<sup>er</sup> 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 revalorisés chaque années en fonction de l'indice des prix à la consommation hors tabac
  
- Désormais, **les bénéficiaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou du revenu de solidarité active sont dispensés de justifier de l'insuffisance de leur ressources**







# Aide à la médiation



- Article 42 de la loi de finances pour 2016 : l'avocat qui assiste une partie bénéficiaire de l'aide juridictionnelle dans le cadre d'une médiation a droit à une rétribution que ce soit :
  - Dans le cadre d'une médiation ordonnée par le juge
  - Ou lorsque le juge est saisi pour homologuer un accord intervenu à l'issue d'une médiation qu'il n'a pas ordonnée
  
- Les modalités d'application de cette mesure **seront précisées par décret**





# Prolongation du Fonds d'aide au relogement d'urgence

# Prolongation du Fonds d'aide au relogement d'urgence



- Un fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) a été mis en place en 2006
- 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 Centres intercommunaux d'action sociale (CIAS), aux Établissements publics locaux (EPL) compétents ainsi qu'aux Groupements d'intérêt public (GIP) compétents
- L'article 169 de la loi de finances pour 2016 prolonge l'activité de ce fonds **jusqu'en 2020.**





# Extension des aides aux collectivités et organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées



- Une aide pour loger, à titre transitoire, des personnes défavorisées est versée aux 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.
- L'article 118 de la loi de finances rectificative pour 2015 étend cette aide aux sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient **non plus la majorité mais au moins un tiers du capital**.





Merci de votre attention !

**ADIL EIE 41**

**02 54 42 10 00**

