

les cahiers DE L'ADUAN

#04
MARS 2013

VEILLE
JURIDIQUE

HABITAT - IMMOBILIER

NOUVEAUTÉS FISCALES ET RÉGLEMENTAIRES 2013

L'Aduan accompagne depuis plus de 30 ans les territoires dans l'animation et l'élaboration des politiques locales de l'immobilier grâce à un partenariat étroit avec l'ensemble des acteurs de la ville et les professionnels de l'habitat (bailleurs publics et privés, notaires, promoteurs, aménageurs, constructeurs...). Ce partenariat s'est construit progressivement, et s'est renforcé en particulier lors de la mise en œuvre des 6 PLH successifs du Grand Nancy, et à l'occasion des Entretiens de l'Habitat durable.

Ce Cahier propose une veille juridique sur les principales évolutions survenues en 2012 et début 2013 en matière d'immobilier résidentiel.

EN RÉSUMÉ

L'année 2013 s'ouvre dans un contexte réglementaire significativement modifié pour les acteurs de l'immobilier. En quelques mois, le cadre juridique a ainsi été modifié en matière d'investissement locatif, d'accession à la propriété, de production de logements sociaux, de rapports locatifs, de performance énergétique ou encore de fiscalité immobilière.

L'Aduan propose un tour des nouveaux dispositifs sont apparus, d'autres ont été remaniés ou supprimés. Tour d'horizon des dispositions qui ont changé en 2012 et des réformes attendues pour 2013.

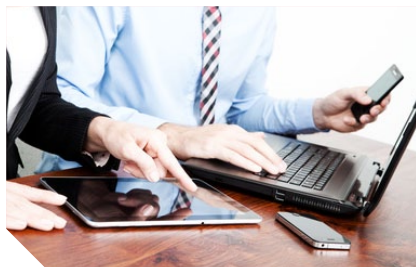
L'Agence édite régulièrement des publications offrant de l'information sur l'actualité juridique de ses champs d'intervention et un décryptage des textes officiels.

INVESTISSEMENT LOCATIF



- **Entrée en vigueur du « Duflot »** le 01/01/2013, le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif des particuliers (Voir encadré).
- **Prorogation du régime Scellier** jusqu'en mars 2013 pour les opérations engagées avant le 31/12/2012.
- **Reconduction de l'avantage fiscal Censi-Bouvard** jusqu'au 31/12/2016, destiné à encourager les investissements en résidences de tourisme, étudiantes ou dédiées aux seniors, avec un taux de réduction d'impôt inchangé fixé à 11 %.
- Réflexions en cours pour favoriser l'intervention des investisseurs institutionnels.

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE



- **Réaménagement des taux de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)** à partir de 2014, autour du triptyque 5 %, 10 % et 20 % (contre 5,5 %, 7 % et 19,6 %) : cette refonte aura un impact pour toutes les opérations de construction, ainsi que sur les travaux de rénovation et d'entretien des logements. Une nouvelle mesure adoptée par le gouvernement permet au secteur HLM de bénéficier dès 2014 d'une TVA à 5% pour la construction et la rénovation.
- **Réforme des plus-values immobilières** : le Conseil Constitutionnel a censuré une partie du dispositif d'allègement prévu dans la loi de finances 2013. Les conditions d'imposition restent donc inchangées : exonération de la résidence principale, abattements pour durée de détention et taxation au taux de 19 % en plus des cotisations sociales. S'ajoute toutefois à ce régime une nouvelle surtaxe (sur les plus-values supérieures à 50 000 € réalisées en 2013). La réforme vise également la suppression des abattements de plus-values pour durée de détention des terrains à bâtir pour inciter à libérer du foncier.

ZOOM SUR... Le nouveau dispositif Duflot

Baptisé Duflot, le nouveau dispositif consiste, comme son prédécesseur le Scellier, en une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables qui acquièrent ou font construire des logements neufs ou assimilés, qu'ils s'engagent à donner en location pendant une durée de neuf ans au moins.

Dans le détail, le Duflot s'applique pour les opérations réalisées entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016, et permettra aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt de 18 % répartie sur neuf ans (soit 2 % par an).

Les conditions pour en bénéficier sont en outre plus contraignantes que le Scellier :

- **Plafond global de l'opération** de 300 000 € (et plafond de prix de revient par m² fixé à 5 500 €).
- **Zones géographiques** : la loi fixe 5 zones pour les investissements locatifs A, A bis, B1, B2 et C. Le dispositif Duflot maintient les zones A, A bis, et B1. Si un besoin important de logements est constaté, il y a possibilité d'application dans la zone B2 par arrêté préfectoral. La zone C est exclue du dispositif.
En Meurthe-et-Moselle, la zone B1 couvre l'unité urbaine de Nancy intégrant le territoire du Grand Nancy. La zone B2 concerne l'unité urbaine de Longwy. Le reste du département est en zone C.
- **Niveaux de loyers** inférieurs à 20 % du prix du marché et plafonds de ressources des locataires fixés par un décret du 30/12/2012. Les loyers plafonds de référence par m² en zone B1 sont : 11,86 € pour un T1, 10,87 € pour un T2 et 9,88 € pour un T3.
- **Performance énergétique** des logements exigée : BBC 2012.
- **Limitation par immeuble neuf** à 80 % de la proportion de logements éligibles (un immeuble comportant au moins 5 logements).

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET DROIT À CONSTRUIRE



- **Refonte du Prêt à taux Zéro renforcé (PTZ+)** : recentrage sur les ménages modestes depuis le 01/01/2013 (Voir encadré).
- **Abrogation de la loi sur la majoration des droits à construire** : la loi qui permettait de majorer de 30 % les constructions existantes ou de dépasser les possibilités autorisées par les documents d'urbanisme de 30 %, a été abrogée au bout de 4 mois d'application.

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES LOGEMENTS



- **Entrée en vigueur de la Réglementation Thermique 2012** : si le secteur tertiaire et le parc HLM sont soumis à cette réglementation depuis octobre 2011, elle s'applique depuis le 1^{er} janvier 2013 à l'ensemble des immeubles d'habitation et aux maisons individuelles neuves.
- **Report de la réforme du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** au 01/04/2013 (initialement prévue pour le 01/01/2013), compte-tenu de la complexité des solutions logicielles destinées à fiabiliser l'outil. Le DPE est obligatoire depuis 2006 et doit être affiché au moment des ventes, des locations et des constructions des bâtiments.
- **Cumul de l'éco-PTZ** avec le crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD) : cette possibilité a été rétablie le 14/03/2012.
- **Obligation de réaliser un DPE collectif dans les copropriétés** (ou à défaut un audit énergétique) depuis le 01/01/2012 : un décret du 03/12/2012 précise les modalités de vote et de réalisation.
- **Renforcement de l'Éco-Prêt social** permettant la rénovation de logements sociaux.
- **Nouveau plan de rénovation thermique des logements existants** : objectif de 500 000 logements rénovés d'ici 2017 dont 120 000 logements HLM.

ZOOM SUR... Le recentrage du PTZ+ sur les ménages modestes

Lancé en 2011 sans condition de ressources et applicable à l'immobilier ancien comme au neuf, le Prêt à Taux Zéro renforcé (dit PTZ+) vise à favoriser l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes. Après un premier recentrage sur l'immobilier neuf début 2012, le dispositif a fait l'objet d'une nouvelle réforme en 2013 (entrée en vigueur le 1^{er} janvier).

Le principe général ne change cependant pas : seuls les primo-accédants peuvent, sous conditions de ressources, bénéficier de ce prêt pour l'achat d'un logement neuf. Les ménages souhaitant acquérir leur logement HLM peuvent toutefois en bénéficier sous conditions. Les changements pour 2013 portent sur trois points :

- **Le durcissement des conditions de ressources** : un décret et un arrêté du 29 décembre 2012 abaissent les plafonds de ressources. Cette réduction des plafonds recentrera davantage le dispositif sur les ménages les plus modestes.
- **L'amélioration des conditions de remboursement** pour les foyers les plus modestes qui peuvent bénéficier d'un différé total de remboursement (pendant 5 ou 14 ans).
- **La performance énergétique des logements** : seuls les biens conformes à la nouvelle RT 2012 ou ayant obtenu un label BBC 2005 (pour les logements ayant eu un dépôt de permis de construire avant 2013) sont désormais éligibles au PTZ+.

PRODUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX



- **Révision de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU - 19/01/2013)** avec mise en place d'obligations renforcées de construire des logements sociaux : quotas de logements sociaux relevés de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Île-de-France), multiplication par 5 des pénalités financières, etc. Un décret à venir précisera les collectivités concernées par la réforme : la liste provisoire exonère le Grand Nancy.
- **Programme de cession de terrains publics** : les terrains de l'État et des établissements publics (ex : délaissés ferroviaires) pourront être cédés à bas prix, ou gratuitement, aux collectivités locales ou organisme HLM en vue de construire des logements sociaux.
- **Renforcement des moyens financiers** : augmentation progressive du plafond du Livret A et de la contribution d'Action Logement (anciennement le 1 % Logement).

RÉNOVATION DES RAPPORTS LOCATIFS



- **Taxe sur les micro-logements** (depuis le 01/01/2012), réprimant les loyers abusifs en zones tendues, notamment pour les très petites surfaces (inférieures ou égales à 14 m²).
- **Loi sur l'encadrement des loyers** (01/08/2012) : mesure transitoire visant à limiter l'augmentation du montant du loyer à la signature d'un contrat de location ou à la relocation dans agglomérations (l'agglomération de Nancy n'est pas concernée).
- **Réforme de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV - 01/01/2013)** : élargissement des zones concernées aux agglomérations de plus de 50 000 habitants dans lesquelles il existe un « déséquilibre marqué » entre l'offre et la demande de logements, réduction du temps de vacance applicable aux logements vacants depuis plus d'un an (contre deux jusqu'en 2012), hausse du taux d'imposition.
- **Création d'observatoires locaux des loyers** (courant 2013) : afin d'établir des évaluations de plafonds de loyers que devront respecter les bailleurs, mais également de disposer de connaissances fines des niveaux de loyers pour mieux appliquer les politiques publiques de l'habitat. Il existe déjà un observatoire des loyers mis en oeuvre par l'Aduan sur le territoire du Grand Nancy.

2013 : de nouvelles réformes en perspective

- Projet de loi-cadre sur le logement et l'urbanisme (1^{er} semestre 2013).
- Plan pluriannuel de construction de logements avec l'objectif d'une production annuelle de 500 000 logements, dont 150 000 sociaux.
- Redéfinition des rapports propriétaires-locataires (réforme de la loi du 06/07/1989).
- Mise en place d'observatoires des loyers dans les principales agglomérations.
- Réforme de la loi du 10/07/1965 sur la copropriété.
- Réforme du système d'attribution des logements sociaux.
- Simplification des procédures d'aménagement et d'urbanisme.
- Révision de la réglementation pour les agents immobiliers (réforme de la loi Hoguet du 02/01/1970).
- Nouvelles mesures concernant la vente à la découpe (suite à une vente en bloc).
- Réforme de l'utilisation abusive du droit de recours (souvent à des fins frauduleuses) ralentissant la réalisation des programmes en immobilier neuf.

aduan

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME DE L'AIRE
URBAINE NANCÉIENNE

49 boulevard d'Austrasie
BP 20516 - 54008 NANCY Cedex
Tél. : 03 83 17 42 00 - Fax : 03 83 17 42 10

POUR EN SAVOIR PLUS
contact@aduan.fr
www.aduan.fr