



Information PRO n°1 – le 2 janvier 2018

Panorama non exhaustif des changements applicables depuis le 1er janvier 2018 concernant le logement, l'immobilier et l'aménagement : Prorogation des dispositifs Pinel et PTZ, modification du plafond de surloyer dans le parc HLM, création de l'établissement public de La Défense, naissance de nouvelles métropoles...

Logement

PTZ ET PINEL. La loi de finances pour 2018 proroge de deux ans le PTZ avec une quotité de 40 % dans les zones A, A bis et B1 uniquement dans le neuf et une quotité de 20 % dans les zones B2 et C dans le neuf et dans l'ancien. Le dispositif Pinel est lui aussi prolongé à partir du 1er janvier pour 4 ans en étant recentré dans les zones A, A bis et B1, les zones B2 et C sortent du dispositif progressivement. **(Information PRO en cours d'élaboration)**

APL ACCESSION. L'APL accession est supprimée par la loi de finances.

NON-REVALORISATION DES APL. Dans le cadre de la réforme des APL portée par le gouvernement, il a été décidé que ces aides ne seraient pas revalorisées en 2018. Un décret a ainsi été publié au JO du 31 décembre applicable aux prestations dues à compter du 1er janvier.

SURLOYER. Quatre mesures de la loi Égalité et citoyenneté s'appliquent à partir du 1er janvier. Parmi elles, le plafond de surloyer (art. 82) : le cumul du loyer et du surloyer est plafonné à 30 % des ressources du ménage, contre 25 % auparavant.

PLAFONDS DE RESSOURCES ET DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX. La loi Égalité et citoyenneté modifie aussi les règles concernant les plafonds de ressources et le droit au maintien dans les lieux (art. 82), pour les logements locatifs sociaux situés en zone tendue et gérés par des organismes HLM ou des SEM. Ainsi, les locataires dont les ressources sont supérieures à 150 %, et non plus deux fois supérieures, aux plafonds de ressources PLS pendant deux années consécutives, perdent leur droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de 18 mois, contre 3 ans auparavant. Cette disposition ne s'applique pas aux personnes de 65 ans et plus, handicapées ou ayant à charge une personne handicapée, ni aux logements situés en QPV.

COMPTABILITÉ SÉPARÉE DES ORGANISMES HLM. Les exercices comptables des bailleurs sociaux (art. 136) devront permettre de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités.

PRÉAVIS. À compter du 1er janvier 2018, le bailleur doit joindre une notice d'information au congé délivré lorsque celui-ci souhaite reprendre ou vendre le logement. Le contenu de cette notice a été précisé dans un arrêté du 20 décembre 2017.

Immobilier

IFI. Les contribuables seront désormais imposés sur leur fortune immobilière, en vertu de l'entrée en vigueur de l'IFI, remplaçant de l'ISF dans la loi de finances 2018.

FLAT TAX. Les intérêts des PEL ouverts après le 1er janvier 2018 seront taxés au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou flat tax, la première année. Jusque-là, ces intérêts étaient soumis aux prélèvements sociaux dès la première année auxquels s'ajoutait le barème progressif de l'impôt sur le revenu à compter de la 12e année.

PRÊT. Une ordonnance du 1er juin 2017 qui s'applique à partir du 1er janvier 2018, permet de limiter à 10 ans l'obligation de domiciliation des revenus dans une banque en cas de demande de prêt immobilier. Cette ordonnance fait suite à la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

OUTRE-MER. Selon l'article 71 de la loi de finances 2018, les travaux liés à l'acquisition ou à la construction d'une résidence principale dans les départements de Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte et La Réunion et achevés à compter du 1er janvier 2018 donnent droit à une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France.

Aménagement

LA DÉFENSE. La loi n° 2017-1754 du 25 décembre 2017 ratifiant l'ordonnance n° 2017-717 du 3 mai 2017 crée l'établissement public Paris La Défense. Il se substitue à Defacto et à l'Epadesa au 1er janvier.

GRAND PARIS. Les modalités relatives à l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement pour la Métropole du Grand Paris entrent en vigueur.

PRÉVENTION DES RISQUES. Un fonds de prévention des risques naturels et majeurs est créé dans la loi de finances 2018. Ses crédits sont plafonnés à 137 000 euros.

Collectivités

TAXE D'HABITATION. La taxe d'habitation est supprimée pour un tiers des Français en 2018. La disposition actée en loi de finances n'a pas été censurée par le Conseil constitutionnel. Le gouvernement souhaite une baisse de la taxe d'habitation de 65 % en 2019 et une suppression complète en 2020.

DOTATIONS. En loi de finances, les collectivités perdent près de 4 Mds d'euros de dotations de l'État par rapport à 2017. Et ce, en grande partie en raison de l'évolution des modalités concernant les régions. Pour elles, une fraction du produit de la TVA remplace en effet la DGF. Les régions estiment perdre ainsi 450 millions d'euros, soit le montant d'un précédent fonds de soutien exceptionnel.

CONTRACTUALISATION. Dans le cadre de la contractualisation État-collectivités visant à restreindre les dépenses de fonctionnement à 1,2 % pour les 340 plus importantes collectivités, les préfets engagent dès janvier des discussions avec les maires et présidents d'EPCI concernés par un contrat.

DSIL. La loi de finances 2018 instaure une dotation budgétaire de soutien à l'investissement local en faveur des communes et des EPCI à fiscalité propre en métropole et en Outre-mer. Cette dotation, est notamment destinée à soutenir des projets tels que la rénovation thermique, le développement d'infrastructures en faveur de la mobilité ou de la construction de logements et la réalisation d'hébergements et d'équipements publics rendus nécessaires par l'accroissement du nombre d'habitants. Elle est répartie ainsi, en fonction de la population au 1er janvier 2017 : 65 % pour les régions et le département de Mayotte et 35 % pour les communes situées dans une unité urbaine de moins de 50 000 habitants.

DSU. La loi de finances 2018 prévoit une augmentation de 110 M€ de la DSU, contre 90 M€ initialement prévue, portant cette dotation à 2,2 milliards d'euros en 2018. Les logements faisant l'objet d'une opération de requalification de copropriétés dégradées reconnue d'intérêt national sont désormais inclus dans la liste de logements sociaux retenus pour le calcul de la DSU.

COMMUNES NOUVELLES. Plafonnée jusqu'à présent à 15 000 habitants, l'incitation financière sous forme de dispositif de garantie concernant les attributions de dotations durant trois ans accordée aux communes nouvelles est désormais accessible aux communes regroupant jusqu'à 150 000 habitants.

MÉTROPOLES. Quatre métropoles voient le jour : Metz, Saint-Étienne, Toulon et Clermont-Ferrand. Elles font partie des sept métropoles créées par la loi sur le statut de Paris et l'aménagement métropolitain de février 2017.

CORSE. Les conseils départementaux et la collectivité territoriale de Corse fusionnent au 1er janvier 2018 pour devenir la collectivité territoriale unique de Corse.

GEMAPI. Les EPCI à fiscalité propre exercent la compétence Gemapi à partir du 1er janvier. Une proposition de loi relative à l'exercice des compétences des collectivités territoriales dans ce domaine, définitivement adoptée à l'Assemblée nationale le 21 décembre 2017, assouplit le dispositif, permettant notamment aux départements et régions de poursuivre s'ils le souhaitent l'exercice de cette compétence après le 1er janvier 2020.

GUYANE. À compter de 2018, le montant de la dotation d'aménagement destiné aux communes de Guyane est majoré de 1 500 000 euros, somme répartie entre les communes ayant bénéficié l'année précédente de la fraction de la redevance communale des mines proportionnellement à leur population.

Énergie

CHÈQUE ÉNERGIE. Le 1er janvier 2018 marque la fin des tarifs sociaux de l'énergie en vue de la généralisation du chèque énergie, d'un montant moyen de 150 euros, dont la réception est prévue au printemps 2018 pour 4 millions de ménages. Les droits associés aux tarifs sociaux sont en revanche préservés jusqu'au 30 avril 2018. Une phase d'expérimentation a été menée en 2016 et 2017 dans 4 départements et a donné lieu à un rapport du ministère de la Transition écologique et solidaire. D'après ce rapport, le dispositif a été "bien accueilli" par les bénéficiaires qui en apprécient le caractère "concret". Mais des difficultés ont été rencontrées au démarrage de l'opération, notamment sur les dispositions protectrices associées au chèque énergie et leur taux d'utilisation.

DÉROGATION. Les dispositions de l'arrêté modificatif relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performances énergétiques applicables aux bâtiments collectifs nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment collectif entrent en vigueur le 1er janvier. Ces bâtiments devront atteindre en moyenne une performance thermique d'au moins 57,5 kWh/m²/an en énergie primaire (contre 50 kWh/m²/an pour le reste du parc) et ce jusqu'au 31 décembre 2019 (**Information PRO en cours d'élaboration**)

DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES. Les propriétaires vont devoir fournir à leurs locataires deux diagnostics supplémentaires relatifs à l'état des installations électriques et de gaz, comme prévu par la loi Alur. Cette obligation touchait déjà les bailleurs de logements construits avant 1975 depuis le 1er juillet 2017. Elle a été étendue à l'ensemble des logements à compter du 1er janvier mais dans certains cas, les bailleurs peuvent en être dispensés. Notamment si l'installation électrique ou de gaz a moins de 15 ans, si le bailleur peut présenter au locataire un état de l'installation intérieure réalisé depuis moins de 6 ans, ou s'il peut présenter une attestation de conformité ou une déclaration délivrée depuis moins de 6 ans par l'installateur qui a réalisé la mise en conformité ou sécurité de l'installation électrique.

CITE. L'article 79 de la loi de finances durcit fortement le crédit d'impôt transition énergétique. Ainsi, les chaudières à haute performance énergétique, utilisant le fioul comme source d'énergie, les moins performantes sont exclues du dispositif dès le 1er janvier 2018. En revanche, l'éligibilité de celles qui respecteront des critères de performance énergétique renforcés, définis par arrêté, sera maintenue jusqu'au 30 juin 2018 au taux de 15 %. L'éligibilité des parois vitrées fenêtres au-delà du 31 décembre 2017 est maintenue au taux de 15 %, uniquement pour les contribuables remplaçant du simple vitrage par du double vitrage, et ce, jusqu'au 30 juin 2018. Enfin, les portes d'entrée et les volets isolants sont exclus du CITE à compter du 1er janvier 2018, "compte tenu de la très faible efficacité énergétique de ces équipements au regard de leur coût pour les finances publiques et également des abus dont ils ont fait l'objet, comme le financement de portes blindées".