

# Actualités logement

## CADOL

Lundi 2 février 2015



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE

SIAL /DPH / 0343H15AL

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement des Pays de la Loire

Nouveautés dans le secteur du logement

Bilan des demandes d'agrément au titre du dispositif d'investissement locatif privé Pinel

Publications « logement » DREAL

# Nouveautés secteur du logement

## *pour relancer la construction*

- **Réforme des plus-values immobilières sur les terrains à compter du 01/09/2014**
  - **Exonération totale de la fiscalité sur les plus-values immobilières au bout de 22 ans de détention, au lieu de 30 ans actuellement ;**
  - **Création d'un abattement exceptionnel de 30 %**
    - sur le montant soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux pour toute promesse de vente intervenant entre le 01/09/2014 et le 31/12/2015.

# Nouveautés secteur du logement

## *pour relancer la construction*

- **Réforme des droits de mutations à titre gratuit (DMTG)**
  - **Exonération plafonné de DMTG pour les donations entre vifs, de terrains à bâtir, réalisées en 2015 et contre l'engagement d'y construire un logement neuf à vocation d'habitation dans les 4 ans qui suivent la donation : **abattement exceptionnel pouvant aller jusque 100 000 €.****
- **Création d'une aide pour les maires « batisseurs »**
  - Augmentation des crédits alloués aux communes à hauteur de 100 M€ pour accompagner les maires qui font des efforts pour répondre aux besoins en logements en zone tendue ;
  - 2000 € / logement construit au-delà de la croissance habituelle du parc (textes complémentaires attendus).

# Nouveautés secteur du logement

## *pour faciliter l'accèsion à la propriété*

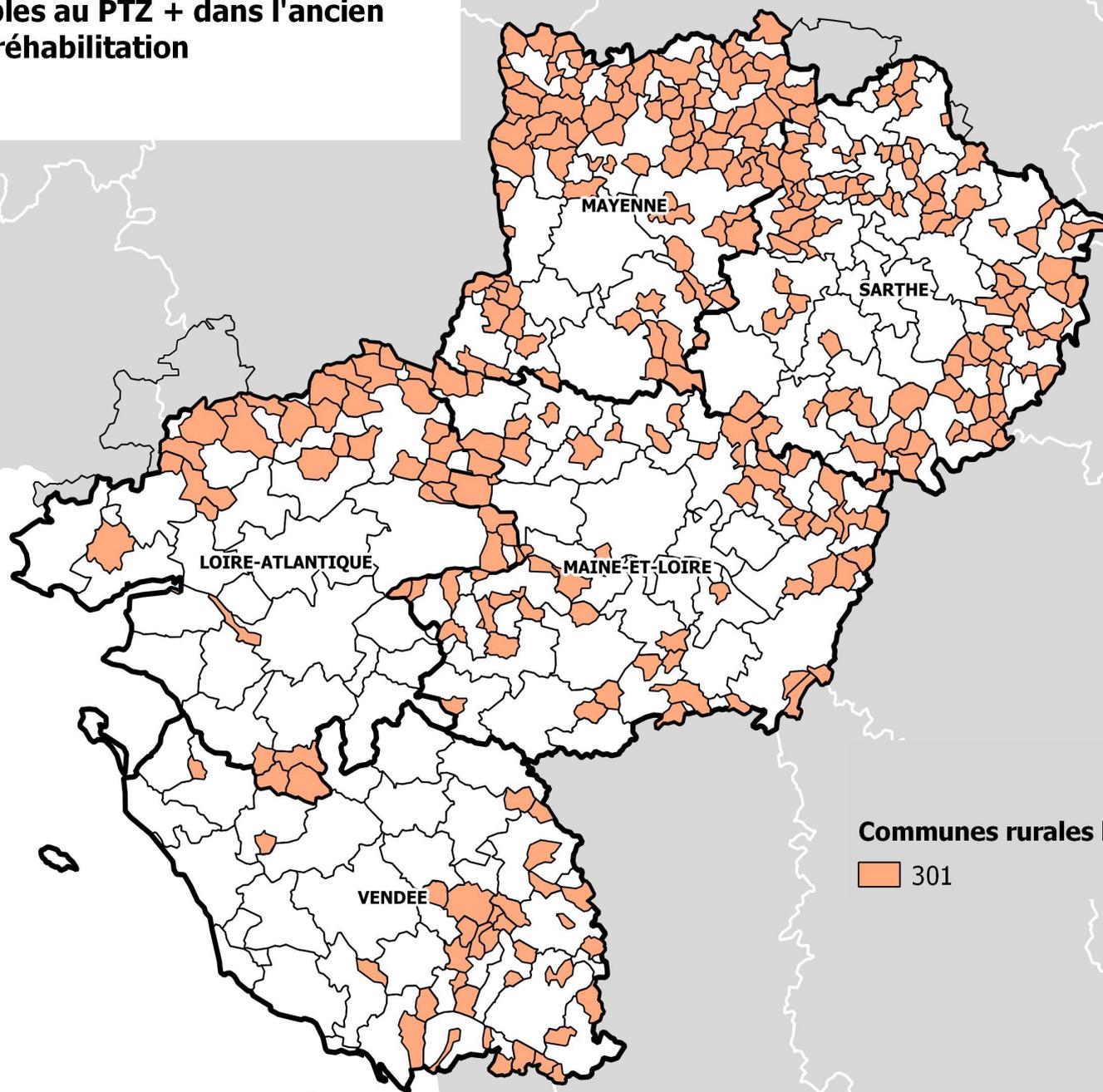
- **Prolongation et extension du PTZ**

- Prolongation du PTZ jusqu'au 31/12/2017 ;
- Retour du PTZ dans l'ancien, pour travaux de réhabilitation, au sein de communes (Arrêté du 30 décembre 2014)
  - ✓ n'appartenant pas à une agglomération comptant au moins 10.000 habitants ;
  - ✓ connaissant un niveau de vacance au moins supérieur à la moyenne nationale (égal ou supérieur à 8 %) ;
  - ✓ disposant d'un niveau de service minimal à la population.

*=> En Pays de la Loire, 301 communes sont concernées : 39 en Loire-Atlantique, 59 en Maine-et-Loire, 88 en Mayenne, 81 en Sarthe, 34 en Vendée..*

- **Gel des conditions d'appréciation du cadre juridique du PTZ à compter de la date de signature du PSLA**

**Communes éligibles au PTZ + dans l'ancien  
pour travaux de réhabilitation**



**Communes rurales bénéficiant du PTZ +**  
301

# Nouveautés secteur du logement

*pour faciliter l'accession à la propriété*

- **Application de la TVA à 5,5 % pour l'accession à la propriété des ménages modestes**
  - pour les opérations d'accession sociale à la propriété, pour les ménages modestes, réalisées dans les 1 300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou entièrement situés à la même date à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers
    - Pays de la Loire : 46 QPV
- **Réforme des droits de mutations**
  - abattement exceptionnel **pouvant aller jusqu'à 100 000 €**, pour les donations, entre vifs, **d'immeubles neufs** à usage d'habitation, pour lesquels le permis de construire a été obtenu entre le 01/09/14 et 31/12/16.

# Nouveautés secteur du logement

*pour favoriser l'investissement locatif privé*

- **Evolution de la durée du dispositif « Pinel » et des taux de défiscalisation afférents :**

- 12 % pour les investisseurs qui s'engagent à louer un logement neuf pendant 6 ans ;
- 18 % pour les investisseurs qui s'engagent à louer un logement neuf sur 9 ans ;
- 21 % pour les investisseurs qui s'engagent à louer un logement neuf sur 12 ans ;

=> Ces dispositions s'appliquent aux acquisitions et constructions à compter du 01/09/14

- **Possibilité de louer aux ascendants et descendants** dans un foyer fiscal séparé et respectant les plafonds de ressources. Cette mesure entre en vigueur au 01/01/15.

# Nouveautés secteur du logement

*pour améliorer l'habitat*

- **Transformation du CIDD en CITE**
  - Le crédit d'impôt développement durable (CIDD) devient crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)
    - taux de 30 % (suppression de la notion de bouquet de travaux et pas de plafonds de ressources).
- **Prorogation du crédit d'impôt accessibilité**
  - Crédit d'impôt, ouvert aux dépenses à destination des personnes âgées ou handicapées, pour des travaux prescrits dans le cadre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) est maintenu.

# Nouveautés secteur du logement

*Soutenir la construction et la rénovation de logements sociaux et intermédiaires*

- **Extension de la TVA à 5,5 % pour le logement social**
  - s'applique un taux unique de 5,5 % à l'ensemble des travaux dès lors qu'ils sont réalisés dans le cadre d'opérations :
    - d'agrandissement ou de surélévation de logements sociaux existants, ainsi que de réhabilitation lourde lorsque ceux-ci sont assimilés, fiscalement, à une construction neuve ;
    - d'acquisition-amélioration d'immeubles par des organismes HLM en vue de les transformer en logements locatifs sociaux.

# Nouveautés secteur du logement

*Soutenir la construction et la rénovation de logements sociaux et intermédiaires*

- **Prorogation de l'exonération sur 25 ans de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**
  - Le dispositif d'exonération sur 25 ans est prorogé jusqu'au 31 décembre 2018.
- **Abattement sur la TFPB en ZUS : prorogation et aménagement**
  - Pour 2015, dans l'attente de la signature des conventions de contrat de ville, l'abattement de 30 % pour les logements sociaux situés en zone urbaine sensible, qui en ont bénéficié en 2014, est reconduit à l'identique.
- **Aménagement du régime de TVA au taux réduit de 10 % prévu pour le logement intermédiaire**
  - Ce régime s'applique aux opérations de logements intermédiaires comprenant au moins 25 % de logements sociaux.

# Nouveautés secteur du logement

## *Mesures diverses*

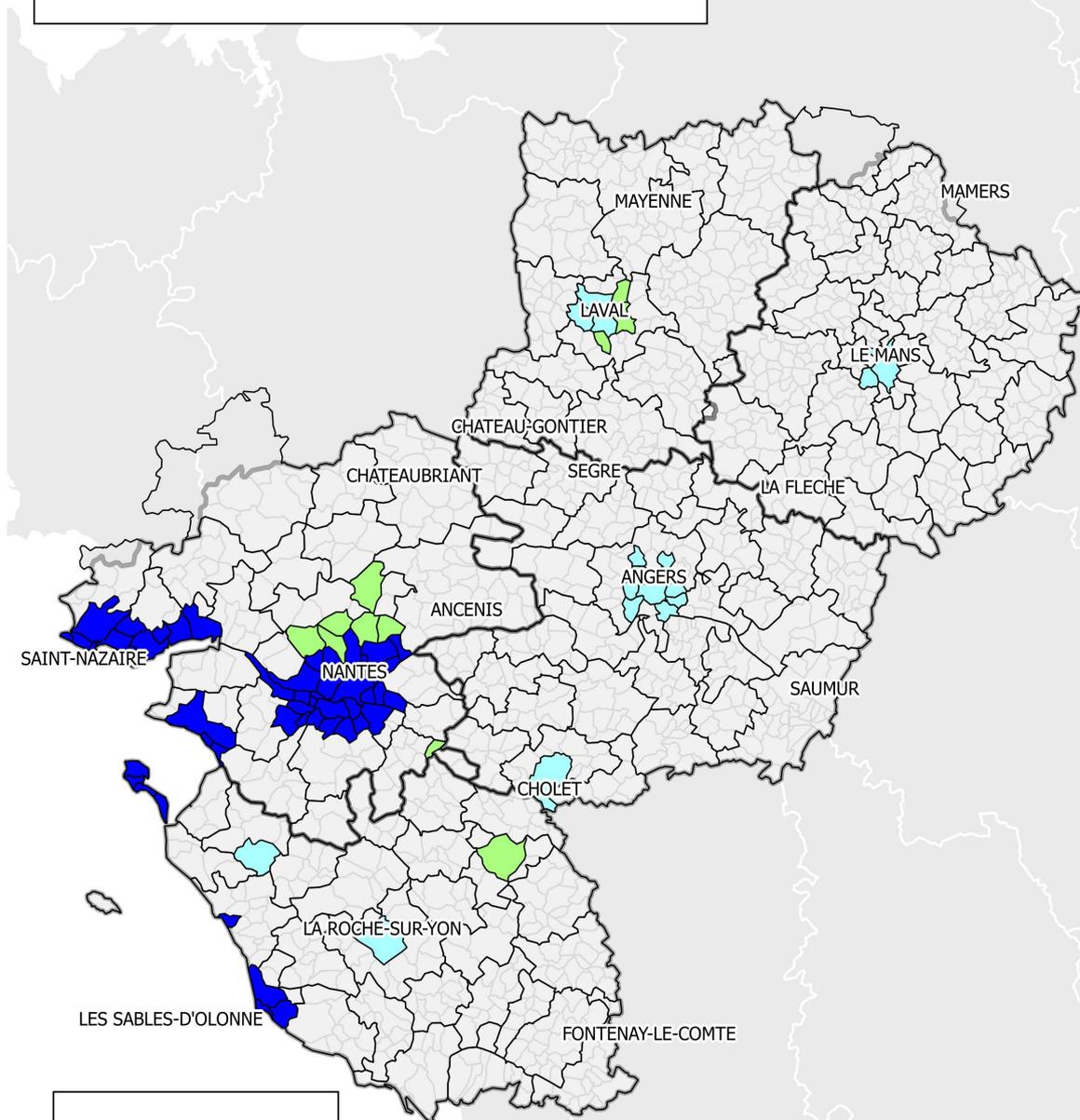
- **Recentrage de la majoration de la valeur locative cadastrale sur les communes cumulativement situées en zone TLV et en zones A et Abis**
- **Majoration de la taxe d'habitation (TH) des résidences secondaires**
  - Dans les zones TLV, sur délibération possibilité de majorer de 20 % la part de TH revenant à la commune due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale.
- **Plafonnement de la taxe spéciale d'équipement (TSE) perçue par les établissements publics fonciers d'État**

# Dispositif Pinel en Pays de la Loire

- 11 nouvelles communes sont désormais éligibles au dispositif d'investissement locatif privé Pinel
  - **Arrêté du 27 janvier 2015**

CODE INSEE	COMMUNE	EPCI
85109	Les Herbiers	CC du Pays des Herbiers
44201	Sucé-sur-Erdre	CC d'Erdre et Gesvres
44217	Vigneux-de-Bretagne	CC d'Erdre et Gesvres
44179	Saint-Mars-du-Désert	CC d'Erdre et Gesvres
44066	Grandchamp-des-Fontaines	CC d'Erdre et Gesvres
44209	Treillières	CC d'Erdre et Gesvres
44110	Nort-sur-Erdre	CC d'Erdre et Gesvres
53034	Bonchamp-lès-Laval	CA Laval Agglomération
53119	L' Huisserie	CA Laval Agglomération
53140	Louverné	CA Laval Agglomération
44043	Clisson	CC de la Vallée de Clisson

# Communes bénéficiaires du dispositif d'investissement locatif Pinel



## Zonage A/B/C

-  B1 (49 communes)
-  B2 (18 communes)
-  nouveau B2 (11 communes)

# Publications logement

- **Publications conjoncturelles**

- La construction de logements (SITADEL) – novembre 2014
- La commercialisation de logements neufs (ECLN) au 3ème trimestre 2014 - décembre 2014
- Les loyers du parc privé au printemps 2014 – décembre 2014
- La note de conjoncture construction – logements 3ème trimestre 2014 – décembre 2014
- Le prêt à taux zéro au 3ème trimestre 2014 – janvier 2015
- L'éco-prêt à taux zéro au 3ème trimestre 2014 – janvier 2015

- **Publications structurelles**

- Les tensions sur les marchés du logement en 2013 – octobre 2014
- Le bilan des logements aidés 2005/2013 – octobre 2014
- La mobilisation du foncier de l'État et de ses opérateurs – octobre 2014
- Les allocataires logements en 2013 – novembre 2014
- Le coût d'investissement des maisons individuelles en Pays de la Loire en 2013 (EPTB) – novembre 2014
- Le parc locatif social au 1er janvier 2014 (RPLS 2013) – janvier 2015
- La demande potentielle en logements à horizon 2020 en Pays de la Loire – février 2015
- Loyers du parc privé 2014 – février 2015