



Loi pour le développement économique de l'outre-mer

Loi du 27.5.09 : JO du 28.5.09

Modification du régime fiscal applicable dans le secteur du logement outre-mer

Art. 38 / CGI : art. 199 undecies A

Une réduction d'impôt en faveur de certains investissements réalisés dans le secteur du logement existe outre-mer. Sont concernées les opérations suivantes :

- l'acquisition ou la construction d'une résidence principale par un propriétaire occupant (CGI : art. 199 undecies A, 2, a) ;
- la réhabilitation d'un logement, affecté par le contribuable propriétaire occupant à sa résidence principale ou loué nu comme résidence principale pendant au moins cinq ans (CGI : art. 199 undecies A, 2, e) ;
- l'acquisition ou la construction d'un logement neuf loué nu comme résidence principale, soit directement soit par l'intermédiaire de sociétés (CGI : art. 199 undecies A, 2, b, c et d).

Propriétaire occupant (CGI : art. 199 undecies A, 2, a)

La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient ou d'acquisition du logement. Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % et elle s'impute par dixième au titre de l'année de l'achèvement, ou de l'acquisition si elle postérieure, et des neuf années suivantes. La fraction de la réduction d'impôt excédant, le cas échéant, le montant de l'impôt dû n'est pas reportable, ni remboursable.

Ce prix de revient est désormais plafonné en retenant celui-ci dans la limite d'une surface habitable comprise entre 50 et 150 m² (fixée par décret) et compte tenu du nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement.

Par ailleurs, le bénéfice de cette réduction d'impôt est désormais réservé aux primo-accédants (au sens de la réglementation PTZ) et aux personnes propriétaires d'un logement insalubre, menaçant ruine et dangereux.

Travaux de réhabilitation (CGI : art. 199 undecies A, 2, e)

La réduction d'impôt est ouverte au titre des travaux de réhabilitation réalisés par une entreprise ne constituant pas des charges déductibles des revenus fonciers et portant sur des logements achevés depuis plus de quarante ans situés outre-mer. Le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné par l'engagement du propriétaire du logement de l'affecter à son habitation principale ou de le louer nu à une personne en faisant sa résidence principale, dans tous les cas pour une période minimale de cinq ans.

Le taux de la réduction d'impôt est de 25 %, il s'impute par cinquième au titre de l'année d'achèvement des travaux et des quatre années suivantes.

Le bénéfice de cette réduction d'impôt est élargi aux dépenses réalisées sur des logements achevés depuis plus de vingt ans (auparavant, les logements devaient être achevés depuis plus de quarante ans). Elle s'applique désormais, en plus des travaux de réhabilitation, au montant des travaux de confortation de logements contre le risque sismique.



Investissement locatif (CGI : art. 199 undecies A, 2, b, c et d)

Peut bénéficier d'une réduction d'impôt au titre de la construction ou l'acquisition d'un immeuble neuf, le propriétaire qui s'engage à louer nu pendant 5 ans au moins à des personnes, autre que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal, qui en font leur habitation principale.

Le taux de la réduction est de 40 % et s'impute sur cinq ans. Il est porté à 50 % lorsque la durée de l'engagement de location passe de cinq à six ans et que le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret (secteur intermédiaire).

Par ailleurs, le taux de la réduction d'impôt peut être majoré de dix points lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible, et de quatre points lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement.

La loi organise l'extinction progressive de cette réduction d'impôt pour investissement locatif (qui concerne également les souscriptions au capital de sociétés de construction de logements et aux SCPI) :

- pour les investissements engagés entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2011, le taux passe à 30 % en secteur libre et 45 % en secteur intermédiaire ;
- pour les investissements engagés entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2012, le taux passe à 35 % en secteur intermédiaire.

La réduction d'impôt ne s'applique plus aux investissements engagés en secteur libre après le 31 décembre 2011, et en secteur intermédiaire après le 31 décembre 2012.

Sont considérés comme engagés les investissements au titre de logements que le contribuable fait construire ou acquiert neufs ou en l'état futur d'achèvement dont les permis de construire ont été délivrés.

Ce nouveau régime est applicable pour les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009 (date de promulgation de la loi).

Toutefois, à condition que les logements acquis ou construits soient achevés au plus tard le 31 décembre 2011, il est prévu un dispositif transitoire permettant l'application de l'ancienne réduction d'impôt pour les investissements pour lesquels un permis de construire a été délivré avant le 27 mai 2009, ou pour lesquels une promesse unilatérale d'achat, une promesse synallagmatique ou un acte d'acquisition a été conclu avant cette même date.

Pour mémoire, pour les baux conclus en 2009, le loyer annuel par m² de surface habitable (charges non comprises), ne doit pas excéder 150 € dans les DOM, à Saint Martin, à Saint Barthélemy et à Mayotte, et 189 € à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

Création d'une nouvelle réduction d'impôt au titre d'investissements dans des logements gérés par des bailleurs sociaux

Champ d'application

Une nouvelle réduction d'impôt est créée pour l'acquisition ou la construction par des contribuables domiciliés en France de logements neufs.

Les logements doivent être donnés en location nue, dans les six mois de leur achèvement ou de leur acquisition si elle est postérieure et pour une durée au moins égale à cinq ans, à un organisme HLM. Ils peuvent également être donnés en sous-location nue ou meublée par les organismes HLM pour une durée au moins égale à cinq ans à des personnes physiques qui en font leur résidence principale.

La location est soumise au respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires (fixés par décret en fonction notamment du nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement et de la localisation de ce dernier).

Les logements peuvent être spécialement adaptés à l'hébergement de personnes âgées de plus de 65 ans ou de personnes handicapées auxquelles des prestations de services peuvent être proposées.

Assiette et taux de la réduction d'impôt

Elle est égale à 50 % d'un montant égal au prix de revient des logements, à l'exclusion des taxes et frais d'acquisition versés et des subventions publiques reçues. Ce montant est retenu dans la limite de 2.194 € HT par m² de surface habitable et, dans le cas de logements spécialement adaptés à l'hébergement de personnes âgées de plus de 65 ans ou de personnes handicapées auxquelles des prestations de services

peuvent être proposées, par m² de surface des parties communes dans lesquelles des prestations de services sont proposées.

Cette limite est indexée chaque année dans la même proportion que la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction.

Un décret peut préciser la nature des sommes retenues pour l'appréciation du prix de revient.

Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

Les investissements réalisés dans le cadre de ce dispositif peuvent bénéficier d'un taux réduit de TVA (CGI : art. 257, 7°, 1, c).

Enfin, il convient de noter que cette nouvelle réduction d'impôt entre dans le champ d'application des plafonnements des niches fiscales (plafonnement global et plafonnement spécifique en outre-mer), introduits par la loi de finances pour 2009 (art. 40).

Modalités de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure. Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable, le solde peut être reporté, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième année incluse.

Réduction d'impôt pour travaux de réhabilitation

La réduction d'impôt est également ouverte au titre de l'acquisition de logements achevés depuis plus de vingt ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs (travaux définis par décret). Dans ce cas, la réduction d'impôt est assise sur le prix de revient des logements majoré du coût des travaux de réhabilitation et minoré des taxes et frais d'acquisition, ainsi que des subventions publiques reçues (même assiette : cf. modalités et taux de la réduction d'impôt).

Cession des logements

A l'issue de la période de location (au moins égale à cinq ans), les logements sont cédés dans des conditions définies par une convention conclue entre le propriétaire et l'organisme locataire au plus tard lors de la conclusion du bail (convenant notamment du prix de cession), à l'organisme locataire ou à des personnes physiques choisies par lui et répondant aux plafonds de ressources.

Un montant correspondant au moins à 65 % de la réduction d'impôt acquise est rétrocédé par le contribuable sous la forme d'une diminution des loyers versés par l'organisme locataire et d'une diminution du prix de cession.

Période d'application du dispositif

Cette nouvelle réduction d'impôt est applicable aux acquisitions ou constructions de logements réalisés entre le 27 mai 2009 et le 31 décembre 2017.

Adaptation du dispositif « Scellier » en outre-mer

Art. 39 / CGI : art. 199 septvicies

La réduction d'impôt « Scellier » en faveur de l'investissement locatif est étendue et adaptée outre-mer :

- son champ d'application est étendu aux collectivités d'outre-mer (la réduction d'impôt était déjà applicable de plein droit dans les DOM) ;
- sa durée d'application est prolongée pour tous les départements et collectivités d'outre-mer ;
- son taux est majoré et les plafonds de loyer y sont adaptés.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est prolongé pour les investissements réalisés outre-mer au cours de l'année 2013 (en métropole, le dispositif s'applique aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2012). En outre, le dispositif est ouvert jusqu'à fin 2017 aux logements loués dans le secteur intermédiaire et que le contribuable s'engage à louer plus de neuf ans (la durée de l'engagement complémentaire de location n'est pas précisée).

Pour les logements acquis ou construits et pour les souscriptions réalisées entre le 27 mai 2009 et le 31 décembre 2011, le taux de la réduction d'impôt est égal à 40 %.

Pour les investissements réalisés entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2013, le taux est fixé à 35 %.

Enfin, pour les investissements réalisés dans le secteur intermédiaire entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2017, le taux est également fixé à 35 % dès lors que le propriétaire s'engage à ce que les logements restent loués à l'issue de la période initiale de 9 ans dans les conditions prévues en secteur intermédiaire.

Participation des SA et coopératives HLM situés dans les DOM à des SCI et extension aux DOM de mesures de réquisition des logements vacants

Art. 33 / CCH : art. L. 472-1-9 et L. 661-1

Certaines sociétés (société civile immobilière, société de placement immobilier...) ont pour but exclusif la construction dans les DOM de logements destinés à la location nue pendant une durée de cinq ans à des personnes qui en font leur habitation principale. Les contribuables domiciliés en France (métropole et outre-mer) qui souscrivent des parts ou actions dans ces sociétés bénéficient du régime fiscal « Girardin », consistant en une réduction d'impôt (*CGI : art. 199 undecies A*).

Les sociétés anonymes et coopératives d'HLM, situées en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Saint-Martin et à Mayotte, sont désormais autorisées à devenir actionnaires de ces sociétés civiles, notamment afin de leur permettre de bénéficier du nouveau dispositif de défiscalisation du logement social prévu par l'article 38 de la loi du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer (cf. « Modification du régime fiscal applicable dans le secteur du logement outre-mer »).

Lors des débats parlementaires, il a également été précisé qu'il s'agissait avant tout de donner aux sociétés civiles accès aux financements privilégiés réservés aux bailleurs sociaux, comme des prêts réglementés de la Caisse des dépôts et consignations.

Trois conditions doivent être réunies :

- l'objet de ces sociétés civiles doit être la construction ou l'acquisition de logements ;
- les logements doivent être loués nus à des personnes physiques qui en font leur résidence principale ou à des SAHLM ou des SA coopératives d'HLM qui les sous-louent à des personnes physiques qui en font leur résidence principale ;
- le loyer et les ressources du locataire ou du sous-locataire ne doivent pas excéder certains plafonds (*fixés par décret*).

Elles pourront ainsi vendre et, en qualité de prestataires de services, construire ou gérer des logements à usage d'habitation pour le compte de ces sociétés civiles, dans les conditions de plafonds de ressources et de loyers prévues.

Par ailleurs, les dispositions du CCH relatives aux mesures de réquisition des logements vacants sont étendues aux DOM. Cette procédure applicable dans les communes où il existe un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, permet au préfet de réquisitionner, pour une durée variant de 1 à 6 ans, des locaux sur lesquels une personne morale est titulaire d'un droit réel lui en conférant l'usage et qui sont vacants depuis plus de 18 mois.

Remise sur le marché locatif de logements indivis vacants

Art. 34 et 35 / code civil : 815-7-1

De nombreux biens situés outre-mer relèvent du régime de l'indivision (code civil : art. 815 et s.). Ce dernier se caractérise par la concurrence de droits de même nature exercés sur un même bien ou un ensemble de biens

La gestion de ces biens nécessite le plus souvent l'accord des co-indivisaires, ce qui peut constituer un blocage important, notamment concernant la mise sur le marché de logements vacants ou inoccupés. Pour pallier l'inaction de certains indivisaires, un indivisaire titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis peut effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis, mais aussi conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal (*loi du 23.6.06 portant réforme des successions et des libéralités*). Il doit néanmoins, dans ce cas et sous peine d'inopposabilité, en informer les autres indivisaires.

Poursuivant ces assouplissements, le champ des actes pouvant être accomplis par l'un des indivisaires sans l'accord des autres est étendu à la réalisation de travaux d'amélioration, de réhabilitation et de restauration de l'immeuble indivis ainsi qu'à la possibilité d'accomplir les actes d'administration et les formalités de publicité ayant pour seul objet de le donner à bail à titre d'habitation principale (par exemple : signature d'un mandat avec un professionnel de l'immobilier pour la recherche de locataires ou conclusion du contrat de bail lui-même).

- l'immeuble indivis doit être à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ;
- l'immeuble doit être vacant et être inoccupé depuis plus de deux années civiles ;
- les travaux, actes et formalités engagés doivent avoir pour seul objet de mettre en location le logement à usage d'habitation principale ;
- l'indivisaire doit avoir été désigné mandataire successoral dans les conditions prévues aux articles 813-1 et suivants du code civil.

Par ailleurs, afin de permettre la sortir des situations d'indivision est créé un groupement d'intérêt public dont l'objet est de reconstituer les titres de propriété des biens fonciers et immobiliers qui en sont dépourvus (*art. 35*).

Aménagements des règles dans la zone des cinquante pas géométriques

Art. 43, 45, 46 et 47 / CGPPP : art. L. 5112-4-1 ; CU : art. L. 156-4 ; CGI : art. 1609 C et D

Le littoral ultra-marin fait l'objet d'un régime particulier de protection. Ainsi, dans la zone dite des « cinquante pas géométriques », les terrains font partie du domaine public de l'Etat, sauf exception, et doivent être préservés d'une extension de l'urbanisation. Cette zone est constituée par une bande de terrain délimitée dans les départements de la Réunion, de la Guadeloupe et de la Martinique et présentant une largeur de 81,20 mètres à partir du rivage de la mer (*CGPPP : art. L. 5111-2*). Afin de protéger les espaces naturels et régler l'urbanisation sur le littoral outre-mer, les parcelles de terrains concernées se voient appliquer un statut juridique particulier et des conditions particulières d'appartenance au domaine public maritime.

Déclassement de terrains libres situés dans la zone des 50 pas géométriques

Aujourd'hui, au sein des zones urbaines de la zone des 50 pas géométriques, deux régimes spécifiques de déclassement sont applicables :

- les parcelles peuvent être déclassées en vue d'être cédées à titre gratuit pour des opérations d'intérêt général. Les cessions aux communes et organismes d'habitat social doivent « avoir pour but la réalisation par la commune d'opérations d'aménagement social ou la réalisation par les organismes compétents d'opération d'habitat social » (*CGPPP : art. L. 5112-4*) ;
- les parcelles peuvent être déclassées lorsqu'elles accueillent des constructions privées. Ce régime de cession n'est applicable qu'en Martinique et en Guadeloupe et est limité aux occupants qui y ont édifié ou fait édifier, avant le 1er janvier 1995, des constructions à usage d'habitation ou affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel.

Or, certaines parcelles libres de toute occupation ne pouvant pas être cédées à des personnes privées, ne le sont pas non plus à des personnes publiques car elles ne sont pas adaptées à la réalisation d'opérations d'aménagement social ou d'habitat social. Cette disposition vise à permettre, à titre subsidiaire, le déclassement de terrains non occupés, situés dans les parties déjà urbanisées du littoral protégé, afin qu'ils puissent être vendus à toute personne physique ou morale. Actuellement, ils ne peuvent l'être qu'aux communes et opérateurs de logements sociaux.

Cette possibilité est encadrée :

- les cessions ne doivent pas empêcher l'aménagement d'espaces naturels ouverts présentant le caractère de coupures d'urbanisation entre les zones urbanisables, ni concerner des plages, espaces boisés, parcs ou jardins publics, et doivent respecter la délimitation prévue par le PLU ;
- les cessions ne pourront concerner que les terrains libres et délimités comme tels par les agences des cinquante pas géométriques ;
- cette possibilité de cession n'est ouverte que dès lors que les acquéreurs potentiels (commune ou organisme d'habitat social) n'ont pas demandé la cession dans un délai de six mois à compter d'une mise en demeure adressée par le préfet.

Urbanisation des secteurs situés dans la bande littorale

Les secteurs occupés par une urbanisation diffuse situés dans la bande littorale (*CU : art. L. 156-2*) et à proximité des parties actuellement urbanisées de la commune, peuvent désormais être affectés à des programmes de logement à caractère social (*art. 46 / CU : art. L. 156-4*). Cette disposition vise à élargir l'offre de foncier pour les logements sociaux et faciliter la restructuration urbaine de ces secteurs, au sein desquels seule était autorisée, jusqu'à présent, la création d'équipements collectifs, de commerces, de structures artisanales, et d'équipements touristiques et hôteliers.

Agences des 50 pas géométriques chargées de la gestion des zones littorales urbanisées

La durée de mission des agences créées en Guadeloupe et en Martinique pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone des cinquante pas géométriques peut être prolongée par décret et pour une durée de cinq ans renouvelable deux fois (*art. 45*). Il est également prévu un relèvement et une indexation du plafond de la taxe spéciale d'équipement (*CGI : art. 1609 C et 1609 D*) qui constitue la principale source de financement de ces agences : celui-ci passe de 1.525.000 € à 1.700.000 € (*art. 47*). À compter de l'année 2010, ce plafond sera indexé chaque année sur la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu.

Caution / Suppression de l'exigence de domiciliation

Art. 55 / code civil : art. 2295

Le débiteur obligé à fournir une caution doit en présenter une qui ait la capacité de contracter, qui ait un bien suffisant pour répondre de l'objet de l'obligation, et dont le domicile soit dans le ressort de la cour d'appel où elle doit être donnée (*code civil : art. 2295*).

Cette dernière condition pèse plus particulièrement sur les français originaires d'outre-mer qui s'installent en métropole et, faute de caution, se voient refuser des prêts ou des logements. Cette difficulté avait déjà été pris en compte en matière de baux d'habitation : ainsi, la loi Engagement National pour le Logement (*loi ENL du 13.7.06*) a supprimé cette exigence de domiciliation en modifiant l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 relatif au cautionnement dans les baux d'habitation.

Pour autant, les dispositions générales issues du code civil régissant le cautionnement demeurent applicables aux autres types de contrats.

C'est pourquoi la mention selon laquelle la caution doit avoir son domicile dans le ressort de la cour d'appel dans lequel elle est demandée est supprimée. En outre, le créancier ne peut plus refuser la caution d'un débiteur au motif que celle-ci ne réside pas dans le ressort de la cour d'appel dans lequel elle est demandée.

Renforcement de la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon

Art. 36 / CGCT : art. L. 2243-3

Il existe une procédure consistant pour le maire, après avoir constaté par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste des terrains, de saisir le conseil municipal permettant à celui-ci de recourir à l'expropriation au profit de la commune (*CGCT : art. L. 2243-3*).

Dans les départements d'outre-mer, de nombreux terrains sont laissés à l'abandon. Mais la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste est, dans la pratique, souvent interrompue. Pour atténuer ces difficultés, le dispositif est renforcé : dès lors que la procédure aura déjà été interrompue au moins deux fois au cours des cinq années précédentes sans que les propriétaires aient mis fin à l'abandon, elle pourra être poursuivie sans être bloquée par la simple manifestation de l'intention des propriétaires de mettre fin à l'état d'abandon.

Les parcelles concernées devront être situées en tout ou partie, dans le périmètre d'un quartier ancien dégradé (*loi MLE du 25.3.09 : art. 25*).

Rapport sur l'état du marché locatif

Art. 37

La disposition prévoit que l'Etat remette chaque année au Parlement, au plus tard le 1er octobre, un rapport relatif à la situation du marché du logement dans les DOM et COM comprenant des informations relatives au niveau des loyers constatés.

Extension du champ de compétence de l'ANAH à Mayotte et à Saint-Pierre-et-Miquelon

Art. 42 / CCH : art. L. 371-5

La compétence de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), établissement public administratif dont la mission est d'aider à la rénovation du parc privé de logements, est étendue à Mayotte et à Saint-Pierre-et-Miquelon à compter du 1er janvier 2010. Jusqu'à présent, les dispositions relatives à l'ANAH étaient applicables aux seuls DOM. Un décret doit préciser les conditions d'application de cette disposition.

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux

