

## CONSTRUCTION-URBANISME

L'actualité immobilière est marquée par l'entrée en vigueur de certaines dispositions juridiques et fiscales dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020 : sont rappelées ou présentées ci-après différentes mesures importantes en pratique, dont, en particulier, les études géotechniques des sols, le carnet numérique d'information pour les immeubles neufs, le certificat de conformité pour les autorisations d'exploitation commerciale, la baisse de la TVA dans le secteur social.

1019

# Droit immobilier, principales dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2020



Étude rédigée par Cécile Boijard  
Lafont

# A

Cécile Boijard Lafont, diplômée notaire, consultant-chercheur au Centre d'Étude et de Recherche Groupe Monassier

1 - Après la loi Élan ayant monopolisé l'attention de la doctrine et des praticiens durant toute l'année 2019, le début de l'année 2020 semble juridiquement et fiscalement plus calme. Toutefois, le notaire ne devra pas occulter l'actualité immobilière qui s'est imposée dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020 : études géotechniques des sols, carnet numérique d'information pour les immeubles neufs, certificat de conformité pour les autorisations d'exploitation commerciale – AEC –, baisse de la TVA dans le secteur social... On peut distinguer les dispositions en matière d'environnement, d'urbanisme et de construction, de celles fiscales.

## 1. Dispositions en matière d'environnement, d'urbanisme et de construction

### A. - Diagnostics immobiliers, études géotechniques des sols

2 - La loi Élan<sup>1</sup> du 23 novembre 2018 impose au propriétaire d'un terrain non bâti constructible la production d'une étude géotechnique du sol, aussi bien au moment de la vente que pré-

<sup>1</sup> JCP N 2018, n° 51-52, 1369-1376.

ablement à la construction des bâtiments (CCH, art. L. 112-20 à L. 112-25<sup>2</sup>). Ces études doivent permettre à l'acquéreur de connaître la véritable qualité du terrain destiné à la construction et, aux professionnels, compte tenu de la nature du sol, soit de proposer des fondations adaptées et non surdimensionnées, soit de demander une étude du sol plus approfondie.

**3 - Étude géotechnique préalable.** – L'étude géotechnique des sols doit en principe être fournie par le vendeur, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, préalablement à la cession du terrain à bâtir. Elle devra être annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente du terrain. En cas de vente publique, le document sera joint au cahier des charges. L'étude devra rester annexée au titre de propriété du terrain et suivre les mutations successives. Son champ d'application est précis, voir le tableau ci-après.

Champ d'application de l'étude géotechnique préalable	
Ventes concernées	L'obligation de fournir une étude de sols préalable ne s'impose qu'aux seules ventes de terrains à bâtir dans les secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles.
Sol	Le dispositif vise les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. L'article L. 112-20 du CCH requiert l'étude de sols pour les zones (moyennes et fortes) définies par arrêté comme exposées au risque. L'article R. 112-5, alinéa 1 du CCH précise qu'une carte doit être prochainement établie par arrêté. Dans cette attente, depuis le 26 août 2019 une « CARTE D'EXPOSITION » du retrait gonflement argileux remplace la carte de l'aléa retrait gonflement des sols argileux et a été publiée sur Géorisques.
Durée de validité	L'article R. 112-8 du CCH fixe à 30 ans la durée de validité de l'étude géotechnique préalable annexée à l'acte de vente, si aucun remaniement du sol n'a été effectué. Dans le cas contraire, il faudra procéder à une nouvelle étude du sol.

### REMARQUE

→ Le contenu de cette étude ainsi que le zonage devront être précisés ultérieurement par arrêtés ministériels.

**4 - Étude géotechnique de conception.** – En parallèle, une étude de conception a été rendue obligatoire pour la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation

ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements (L. 112-23, al. 1<sup>er</sup>) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Elle doit déterminer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement. Le maître de l'ouvrage devra commander l'étude de conception. Il devra la fournir au constructeur, même s'il lui a déjà transmis l'étude géotechnique préalable. Son contenu sera lui aussi précisé par arrêté. L'étude géotechnique de conception n'est, quant à elle, bien évidemment valable que pour le projet en vue duquel elle a été réalisée.

### REMARQUE

→ Le contenu de cette étude ainsi que le zonage devront être précisés ultérieurement par arrêtés ministériels. Par conséquent, l'entrée en vigueur de ces deux études géotechniques des sols, dont l'exécution nécessite des mesures d'application (arrêtés) est reportée à la date d'entrée en vigueur de ces mesures.

## B. - Diagnostics immobiliers : certification des opérateurs de diagnostics techniques

5 - La procédure unique de certification des diagnostiqueurs immobiliers mise en place par un arrêté du 2 juillet 2018 devait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2019 mais son application est repoussée au 1<sup>er</sup> janvier 2020<sup>3</sup>. Cet arrêté a pour objet de renforcer les critères de compétence des personnes certifiées pour effectuer les missions de diagnostic tout en simplifiant la procédure d'accès à la profession. Il abroge et remplace les 6 arrêtés sur les compétences des diagnostiqueurs existants, allonge la durée du cycle de certification et renforce la formation et la surveillance.

### REMARQUE

→ La nouvelle procédure de certification des compétences de tous les diagnostiqueurs immobiliers qui doit remplacer les 6 arrêtés existants sur les compétences des professionnels (amiante, plomb, termites, gaz, électricité, énergie), est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## C. - Diagnostics immobiliers : intercommunalisation de l'assainissement

6 - Selon les articles 64 et 66 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe<sup>4</sup>), les compétences eau et assainissement doivent être

2 Créés par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 68, I : JO 24 nov. 2018. – D. n° 2019-495, 22 mai 2019 : JO 23 mai 2019.

3 A. n° TERL1806292A, 2 juill. 2018, art. 12 : JO 8 juill. 2018. – A. n° LO-GL1923205A, 8 nov. 2019 : JO 17 nov. 2019.

4 L. n° 2015-991, 7 août 2015 : JCP N 2015, n° 30, act. 806. – L. n° 2018-702, 3 août 2018 : JO 5 août 2018.

exercées de plein droit par la communauté de communes et la communauté d'agglomération au lieu et place des communes membres à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, et ne seront donc plus facultatives (CGCT, art. L. 5214-16. – CGCT, art. L. 5216-5). Toutefois, la loi n° 2018-702 du 3 août 2018 relative au transfert des compétences eau et assainissement aux communautés de communes est venue aménager les modalités du transfert des compétences aux communautés de communes. Ainsi, le dispositif de la minorité de blocage prévu par l'article 1<sup>er</sup> de la loi susvisée permet le report du transfert obligatoire des compétences eau et/ou assainissement au 1<sup>er</sup> janvier 2026 au plus tard, si 25 % des communes membres représentant 20 % de la population intercommunale se sont opposées à ce transfert avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019. Ce pouvoir d'opposition a été ouvert aux seules communes membres d'une communauté de communes qui n'exercent aucune compétence ou aucune partie de celle-ci, à l'exception notable de la compétence d'assainissement non collectif exercée à titre facultatif.

#### D. - Copropriété ou maison individuelle : carnet numérique d'information et d'entretien du logement

7 - L'article L. 111-10-5 du CCH instauré par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 pour la transition énergétique et la croissance verte prévoyait la mise en place d'un carnet d'entretien du logement, pour toute construction dont le permis de construire était postérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et pour toute mutation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. En l'absence de décret d'application, cette obligation était devenue lettre morte. Désormais, le carnet fait son retour, mais il est « numérique » puisque l'article L. 111-10-5 du CCH modifié par la loi Élan, crée un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement<sup>5</sup> dont les caractéristiques sont les suivantes, voir le tableau ci-après.

Carnet numérique d'information et d'entretien du logement	
Logements concernés	Ce document concerne les logements (collectifs ou maisons individuelles) définis à l'article L. 631-7 du CCH, c'est-à-dire toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location et constituant la résidence principale du preneur, tant du parc privé que du parc HLM.
Accès	Il se fera via un accès dématérialisé en ligne, pour que les propriétaires puissent avoir à leur disposition l'ensemble des documents concernant la conception et la maintenance de leur bâtiment au fil des années.

5 L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 182.

Carnet numérique d'information et d'entretien du logement	
Contenu	L'article L. 111-10-5 du CCH précise que : « Le carnet numérique intègre le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 du CCH et, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents mentionnés à l'article L. 721-2 » du CCH (pièces « ALUR » depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

#### REMARQUE

➔ **Un décret en Conseil d'État définira les modalités de mise œuvre du nouveau carnet.**

8 - Si ces dispositions ne sont applicables qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les constructions existantes, elles sont applicables aux constructions neuves dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

#### E. - Urbanisme

9 - Par suite de la parution de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019<sup>6</sup>, relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, de nombreuses dispositions en matière d'urbanisme et de construction ont été instaurées, dont les principales sont les suivantes.

10 - **Report d'un an de la date de caducité des POS pour les communes qui avaient engagé une procédure d'élaboration d'un PLUi.** – La loi a décidé le report d'un an du délai de caducité des POS des communes membres d'une intercommunalité ayant engagé l'élaboration d'un PLUi avant le 31 décembre 2015<sup>7</sup>. Par conséquent, la date butoir pour approuver le PLUi, initialement fixée au 31 décembre 2019, a été reportée d'un an, soit au 31 décembre 2020. Les communes concernées ne se verront donc pas appliquer le règlement national d'urbanisme (RNU) au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

11 - **Élargissement du champ d'application du DPU à la préservation de la qualité de la ressource en eau.** – On signale la création d'un droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine aux termes d'un nouvel article L. 218-1 et suivants du Code de l'urbanisme<sup>8</sup>, voir ses caractéristiques dans le tableau ci-après.

6 L. n° 2019-1461, 27 déc. 2019 : JO 28 déc. 2019 ; JCP N 2020, n° 1-2, act. 108.

7 L. n° 2019-1461, 27 déc. 2019, art. 18.

8 L. n° 2019-1461, 27 déc. 2019, art. 118.

Caractéristiques du droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine	
Initiative	À la demande de la commune ou du groupement de communes compétent pour contribuer à la préservation de la ressource en eau, l'autorité administrative de l'État peut instituer un droit de préemption des surfaces agricoles sur un territoire délimité en tout ou partie dans l'aire d'alimentation de captages utilisés pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine.
Objectif	Ce droit de préemption a pour objectif de préserver la qualité de la ressource en eau dans laquelle est effectué le prélèvement.
Mise en œuvre	Toutefois, l'effectivité de ce droit de préemption est soumise à l'adoption d'un arrêté précisant la zone sur laquelle il s'applique.
Aliénations concernées	Sont soumises à ce nouveau droit de préemption, les aliénations à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole, les aliénations à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole, les aliénations à titre onéreux de l'usufruit ou de la nue-propriété des biens susmentionnés, dans les conditions prévues aux premier, deuxième, cinquième, sixième et septième alinéas de l'article L. 143-1 du Code rural.

12 - S'agissant de la notification, toute aliénation visée ci-dessus est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable adressée par le propriétaire à la commune ou au groupement de communes titulaire du droit de préemption. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix. Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie. Une copie de la déclaration préalable est adressée à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural.

Le silence du titulaire du droit de préemption gardé pendant 2 mois à compter de la réception de la déclaration préalable vaut renonciation à l'exercice de ce droit.

L'action en nullité se prescrit par 5 ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

13 - **Autres nouveautés.** – Il convient également de mentionner l'instauration d'un droit de préemption en opération d'intérêt national (OIN)<sup>9</sup>, ainsi que de nouvelles règles relatives au contrôle des établissements recevant du public – ERP<sup>10</sup> et aux

<sup>9</sup> L. n° 2019-1461, 27 déc. 2019, art. 76.

<sup>10</sup> L. n° 2019-1461, 27 déc. 2019, art. 44.

immeubles menaçant ruine<sup>11</sup>, la modification des règles relatives à la publicité des actes des collectivités territoriales et de leurs groupements, à leur entrée en vigueur, à leur conservation ainsi qu'au point de départ du délai de recours contentieux<sup>12</sup>.

## REMARQUE

→ Les dispositions de cette loi sont applicables depuis le 29 décembre 2019, à l'exception de celles dont l'exécution nécessite des mesures d'application.

## F. - Urbanisme commercial : analyse d'impact du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale

14 - À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale devront comporter, en annexe, une analyse de l'impact du projet sur le commerce local (*C. com., art. R. 752-6, II*)<sup>13</sup>.

Outre un rappel préliminaire des caractéristiques du projet (qui doivent déjà figurer dans la partie principale du dossier), l'analyse d'impact devra comprendre trois types de documents<sup>14</sup>.

Analyse d'impact de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale	
Projet	Le rappel préliminaire des caractéristiques du projet.
Informations sur la zone	Les informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche de l'aménagement envisagé.
Contribution du projet	Une présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants, notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial.
Effets du projet	Une présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs, en particulier en termes de variété, de diversification et de complémentarité de l'offre proposée par le projet avec l'offre existante.
Auteur de l'analyse	Par ailleurs, l'analyse d'impact devra également comporter, en annexe, une déclaration sur l'honneur émanant de son auteur indiquant qu'il ne se trouve pas dans les cas interdisant à un organisme habilité d'établir ce type d'analyse. Enfin, la loi Élan a imposé que l'analyse d'impact soit effectuée par un organisme indépendant, habilité par le préfet ( <i>C. com., art. L. 752-6, III</i> ).

<sup>11</sup> L. n° 2019-1461, 27 déc. 2019, art. 44.

<sup>12</sup> L. n° 2019-1461, 27 déc. 2019, art. 78.

<sup>13</sup> D. n° 2019-331, 17 avr. 2019, art. 4 et 12, al. 2.

<sup>14</sup> V. tableau ci-après.

## G. - Urbanisme commercial : certificat de conformité pour les équipements commerciaux

15 - En complément du contrôle de la conformité lié au permis de construire lorsque celui-ci vaut autorisation d'exploiter, la loi Élan a prévu un contrôle spécifique du respect de l'Autorisation d'Exploitation Commerciale – AEC<sup>15</sup>.

Dès lors, 1 mois avant la date d'ouverture au public, le bénéficiaire d'une AEC devra désormais communiquer au préfet un certificat qu'il lui appartient de faire établir à ses frais par un organisme agréé, attestant la conformité de l'équipement commercial par rapport à l'autorisation qui lui a été délivrée.

À défaut de transmission du certificat dans le délai prescrit, l'exploitation des surfaces commerciales concernées sera réputée illicite (*C. com., art. L. 752-23*).

16 - Le certificat de conformité est établi sur un formulaire dont le modèle figure à l'annexe 7-8 de l'article A. 752-3 du Code du commerce. Il comporte 4 rubriques relatives à l'identification de l'AEC, de son bénéficiaire, de l'organisme certificateur et à la réalisation de l'équipement commercial.

### REMARQUE

→ Ces dispositions s'appliquent aux équipements commerciaux dont l'autorisation d'exploitation intervient à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## H. - Urbanisme : procédure d'autorisation environnementale

17 - L'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 et le décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017 relatifs à l'autorisation environnementale ont inscrit dans le Code de l'environnement un dispositif d'autorisation environnementale unique<sup>16</sup>.

Le décret du 12 décembre 2019 est venu simplifier le dispositif de l'autorisation environnementale au niveau réglementaire<sup>17</sup>. À cette fin, il transforme notamment certaines consultations obligatoires en consultations facultatives, fluidifie la fin de la procédure d'autorisation environnementale et prévoit des possibilités de dématérialisation du dossier de demande d'autorisation environnementale. Enfin, il corrige diverses imperfections et erreurs matérielles.

15 A. n° ECOI1927871A, 1<sup>er</sup> oct. 2019 : JO 15 oct. 2019. – A. n° ECOI1927869A, 1<sup>er</sup> oct. 2019 : JO 23 oct. 2019.

16 Ord. n° 2017-80, 26 janv. 2017 : JO 27 janv. 2017. – D. n° 2017-82, 26 janv. 2017 : 27 janv. 2017.

17 D. n° 2019-1352, 12 déc. 2019 : JO 14 déc. 2019.

### REMARQUE

→ Il est entré en vigueur le 15 décembre 2019, toutefois, certaines dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation environnementale ou de dérogation présentées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020<sup>18</sup>.

## I. - Logement social : vente de logements HLM à des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété

18 - Prises sur le fondement de l'article 88 de la loi Élan, les dispositions de l'ordonnance n° 2019-418 du 7 mai 2019 relative à la vente de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) au profit des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété visent à développer la vente de logements sociaux et l'accession sociale à la propriété<sup>19</sup>. Les modalités sont récapitulées dans le tableau ci-après.

Vente de logements HLM à des personnes physiques avec application différée du statut de la copropriété	
Mécanisme	Le mécanisme vise les actes de ventes de HLM situés dans des immeubles collectifs non encore en copropriété. – Il permet l'inclusion dans les contrats au profit d'un bénéficiaire personne physique, d'une clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur, et de retarder la soumission au régime de la copropriété. – Ce transfert peut être reporté au maximum 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente du premier lot de l'immeuble concerné.
Période transitoire	Pendant cette période transitoire, l'acquéreur s'initie au régime juridique de la copropriété. Il est dispensé des contraintes les plus lourdes (charges liées à la conservation de l'immeuble, ravalement, réfection de toiture). – L'organisme HLM bénéficie, lui aussi, d'avantages puisqu'il n'a pas à appliquer les règles relatives à la copropriété, ce qui lui permet d'éviter des difficultés de gestion et de coûts. – Un droit réel d'usage des parties communes est conféré à l'acquéreur le temps de la transition, pour encadrer juridiquement son usage des équipements communs. Il verse au bailleur, en contrepartie de sa jouissance, une contribution aux charges. Un décret viendra préciser la liste des charges faisant l'objet de cette contribution. – Aucune ASL ni AFUL ne peut être constituée pendant cette période transitoire.

18 D. n° 2019-1352, 12 déc. 2019, art. 8, I et II.

19 Ord. n° 2019-418, 7 mai 2019 : JO 8 mai 2019.

## Pour justifier du niveau de performance énergétique minimal, l'emprunteur devra fournir au banquier une attestation sur l'honneur ainsi que l'ensemble des devis

19 - La date du transfert de la quote-part de parties communes, décidée pour l'un des lots de l'immeuble, devra nécessairement être reprise pour le reste des lots. Ce transfert devra faire l'objet d'une constatation par acte authentique, soumis à la formalité de publication.

### REMARQUE

→ Ces nouvelles mesures inscrites aux articles L. 443-15-5-1 et suivants du CCH et sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## 2. Dispositions fiscales et financières

### A. - Taux de la TVA pour le logement social

20 - En application de l'article 30 de la loi de finances pour 2020<sup>20</sup>, le taux de TVA applicable à certains logements sociaux est réduit à 5,5 % au lieu de 10 % pour les opérations suivantes (CGI, art. 278 sexies) :

- les livraisons et les livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- les livraisons et les livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif à usage social (PLUS) situés, y compris partiellement :
  - dans un quartier prioritaire de politique de la ville (QPV) lorsque ces logements font l'objet d'une convention de renouvellement urbain ;
  - ou en dehors des QPV, s'ils font l'objet d'une convention de renouvellement urbain ou s'ils sont intégrés dans un ensemble immobilier pour lequel la proportion de logements relevant d'une telle convention, parmi l'ensemble des logements locatifs sociaux financés par un PLAII ou un PLUS, est au moins égale à 50 %.

21 - Le taux de TVA applicable de 10 % est ramené à 5,5 % sur les cessions de droits immobiliers démembrés desdits logements lorsque l'usufruitier bénéficie du PLAII ou du PLUS et a conclu la convention conditionnant l'application de l'APL.

Les livraisons et les livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux à l'Association foncière logement – AFL – restent quant à elles soumises au taux de 10 %.

Les acquisitions de terrains à bâtir destinées à des opérations de logement social resteraient également soumises au taux de 10 %

dans un souci de simplification, la TVA payée sur le terrain restant déductible, l'opération serait taxée *in fine*, y compris pour l'acquisition du terrain au taux de 5,5 %.

22 - Sont également désormais soumis au taux réduit (lorsque celui-ci n'est pas applicable en

facturation directe en application de l'article 278-0 bis A du CGI) :

- les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien (autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage) portant sur des logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conditionnant l'application de l'APL, situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain et dont la construction n'a pas été financée par un prêt locatif social ;
- les travaux de démolition de logements PLAII ou PLUS dans le cadre d'une reconstitution de l'offre de logements prévue par la convention ANRU ;
- les travaux d'extension des locaux ou rendant l'immeuble à l'état neuf, lorsque le destinataire de l'opération est le bénéficiaire des aides ou prêts ouvrant droit à l'APL.

23 - Le bénéfice du taux réduit de TVA à 5,5 %, pour les opérations d'acquisition-amélioration est étendu aux travaux d'amélioration exécutés sur des immeubles ou logements cédés à bail emphytéotique par l'État, par des collectivités territoriales ou par leurs groupements, lorsque les travaux sont financés par un prêt réglementé.

Il est également précisé que le taux réduit de TVA à 5,5 % pour les constructions de locaux destinés à certains établissements médicaux-sociaux est subordonné à leur destination et non à la qualité de l'acquéreur des locaux.

Par ailleurs, le taux applicable lors d'une revente de logement, terrain ou local est celui appliqué lors la livraison ou livraison à soi-même initiale et non comme actuellement, le taux de TVA en vigueur au moment de la revente.

### REMARQUE

→ Ces dispositions s'appliquent aux opérations intervenant à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019.

20 L. fin. 2020, n° 2019-1479, 28 déc. 2019, art. 30. – V. O. Debat et M. Ferré, *Les mesures phares de la loi de finances pour 2020* : JCP N 2020, n° 1-2, act. 100.

## B. - Montants pour la passation des marchés publics et des concessions

24 - En application des directives 2014/23/UE et 2014/24/UE du 26 février 2014, les seuils européens encadrant la passation des marchés publics et des concessions font l'objet d'une actualisation biennale. Dans ce cadre, la Commission européenne a publié au JOUE du 31 octobre 2019 plusieurs règlements en vue de procéder à un réajustement de ces montants. Les montants au-delà desquels l'acheteur est tenu de recourir à une procédure formalisée sont légèrement diminués<sup>21</sup>. Ils sont fixés aux valeurs mentionnées dans le tableau ci-après.

Montants au-delà desquels l'acheteur est tenu de recourir à une procédure formalisée	
5 350 000 € HT	-> pour les marchés publics de travaux et les contrats de concessions (contre 5 548 000 € HT en 2019)
139 000 € HT	-> pour les marchés de fournitures et de services passés par les autorités publiques centrales (contre 144 000 € HT)
214 000 € HT	-> pour les marchés de fournitures et de services passés par les autres pouvoirs adjudicateurs, comme les collectivités territoriales et établissements publics locaux (contre 221 000 € HT)
428 000 € HT	-> pour les marchés de fournitures et de services passés par les entités adjudicatrices (contre 443 000 € HT)

### REMARQUE

➔ Le décret est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et s'applique aux marchés publics pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence est envoyé à la publication à compter de cette date.

## C. - Taxes d'urbanisme

25 - **Redevance d'archéologie préventive.** – Cette redevance est perçue lors de travaux donnant lieu à une étude d'impact en application du Code de l'environnement ou de travaux d'affouillement (*C. patr., art. L. 524-2, b et c*)<sup>22</sup>.

Le taux de la redevance d'archéologie préventive – RAP –, tel que prévu par le II de l'article L. 524-7 du Code du patrimoine, est fixé à 0,56 euro par mètre carré pour la période du 1<sup>er</sup> janvier

2020 au 31 décembre 2020. Il était fixé à 0,55 euro par mètre carré en 2019.

26 - **Taxe d'aménagement.** – Les valeurs au mètre carré de surface de construction constituant l'assiette de la taxe d'aménagement perçue à l'occasion de la construction et de la reconstruction, sont actualisées au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction du dernier indice du coût de la construction connu à cette date, et arrondies à l'euro inférieur (*C. urb., art. L. 331-11*)<sup>23</sup>.

Les tarifs par mètre carré de construction s'élèvent, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020, aux valeurs suivantes, voir le tableau ci-après.

Taux de la taxe d'aménagement : tarifs par mètre carré de construction	
860 €/m <sup>2</sup>	-> dans les communes de la région Île-de-France (contre 854 €/m <sup>2</sup> en 2019, 823 €/m <sup>2</sup> en 2018 et 799 €/m <sup>2</sup> en 2017)
759 €/m <sup>2</sup>	-> dans les autres communes (contre 753 €/m <sup>2</sup> en 2019, 726 €/m <sup>2</sup> en 2018 et 705 €/m <sup>2</sup> en 2017)

27 - **Taxe sur les bureaux en Île-de-France.** – La loi de finances pour 2020 durcit les tarifs pour les bureaux situés dans certains arrondissements de Paris et certaines communes des Hauts-de-Seine en créant une zone de taxation renforcée<sup>24</sup>.

L'article 231 ter du CGI a instauré une taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS), dite « taxe sur les bureaux », applicable dans la seule région d'Île-de-France. L'article 18 de la loi de finances pour 2020 institue une nouvelle circonscription, au sein de laquelle les tarifs sont majorés.

La première circonscription comprend désormais les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements de Paris et les communes de Boulogne-Billancourt, Courbevoie, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine et Puteaux. Le tarif normal est fixé à 23,18 € et le tarif réduit à 11,51 € pour cette circonscription.

La deuxième circonscription comprend les autres arrondissements de Paris ainsi que les autres communes des Hauts-de-Seine.

Les troisième et quatrième circonscriptions (anciennes deuxième et troisième circonscriptions) ne sont pas modifiées par cette évolution.

Les autres communes de la « zone Paris » comme celles de la région Île-de-France relèvent donc de la troisième ou de la quatrième circonscription.

La taxe annuelle n'est pas modifiée pour les autres surfaces.

21 *Comm. UE, règl. (UE) 2019/1827, 30 oct. 2019 : JOUE n° L279, 31 oct. 2019. – Comm. UE, règl. (UE) 2019/1828, 30 oct. 2019 : JOUE n° L279, 31 oct. 2019. – Comm. UE, règl. (UE) 2019/1829, 30 oct. 2019 : JOUE n° L279, 31 oct. 2019. – Comm. UE, règl. (UE) 2019/1830, 30 oct. 2019 : JOUE n° L279, 31 oct. 2019.*

22 A. n° TERL1935460A, 23 déc. 2019 : JO 28 déc. 2019.

23 A. n° MICCI1937324A, 22 déc. 2019 : JO 28 déc. 2019.

24 L. fin. 2020, n° 2019-1479, 28 déc. 2019, art. 18 : JO 29 déc. 2020.

Taxe sur les bureaux en Île-de-France : tarifs applicables en 2020 (en euros par m <sup>2</sup> )				
Circonscription	Première	Deuxième	Troisième	Quatrième
Locaux à usage de bureaux, tarif normal	23,18	19,31	10,55	5,08
Locaux à usage de bureaux, tarif réduit	11,51	9,59	6,34	4,59
Locaux commerciaux	7,86		4,06	2,05
Locaux de stockage	4,07		2,05	1,05
Surfaces de stationnement	2,58		1,38	0,71

## D. - Investissement locatif

### 1° Dispositif Pinel

28 - **Concentration du champ d'application de la réduction d'impôt dite « Duflot-Pinel » sur les bâtiments d'habitation collectif à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.** – Le bénéfice de la réduction d'impôt pour l'investissement locatif intermédiaire, dite « Duflot-Pinel » prévue à l'article 199 novovicies du CGI sera limité aux seules acquisitions d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans un bâtiment d'habitation collectif<sup>25</sup>. Par conséquent, la réduction d'impôt sera supprimée pour les constructions d'habitat individuel et pavillonnaire.

#### REMARQUE

→ Ces dispositions s'appliqueraient aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

29 - **Expérimentation jusqu'au 31 décembre 2021 pour les logements en région Bretagne.** – Il s'agit d'expérimenter le recentrage de la réduction d'impôt dit « Pinel » sur les logements situés dans des communes ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants.

En région Bretagne, à titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2021, la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du CGI est recentrée sur les logements situés dans des communes ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants, déterminées par arrêté du représentant de l'État dans la région.

<sup>25</sup> L. fin. 2020, n° 2019-1479, 28 déc. 2019, art. 161 et 164 : JO 29 déc. 2019.

Ce dernier devrait déterminer par arrêté, pour chaque commune ou partie de commune et par type de logement, les plafonds de loyer et de ressources du locataire.

#### REMARQUE

→ Ce dispositif expérimental s'appliquerait aux acquisitions de logements et, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire postérieurs à une date fixée par l'arrêté du préfet de région. Cette date ne pourrait être postérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2020.

30 - Toutefois, le IV de l'article 199 novovicies du CGI reste applicable aux acquisitions de logements dans la région Bretagne, pour lesquelles le contribuable peut justifier :

– s'agissant de l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, d'un contrat préliminaire de réservation mentionné à l'article L. 261-15 du CCH signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard à la date fixée par l'arrêté du préfet de région ;

– dans les autres cas, d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard à cette même date. Les contribuables bénéficiant de la réduction d'impôt auraient à souscrire, selon des modalités fixées par décret, une déclaration annuelle comportant les éléments permettant d'identifier le logement donné en location, le niveau de ressources du locataire à la conclusion ou au renouvellement du bail ainsi que le montant des loyers perçus au cours de l'année.

### 2° Dispositif Denormandie

31 - **Prorogation.** – Le dispositif « Denormandie » de l'article 5° du B du I de l'article 199 novovicies du CGI est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022 au lieu du 31 décembre 2021.

32 - **Élargissement du champ d'application.** – Le dispositif n'est plus concentré sur les logements situés dans le centre des communes « dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation » mais étendu à l'intégralité des communes en question.

#### REMARQUE

→ Cette dernière disposition s'applique aux acquisitions et aux souscriptions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

33 - **Alignement des travaux éligibles au dispositif « Denormandie » sur ceux éligibles au dispositif du PTZ dans l'ancien remplaçant l'exigence de travaux de « rénovation » par des travaux « d'amélioration ».** – Le dispositif « Denormandie » de l'article 5° du B du I de l'article 199 novovicies du CGI est désormais conditionné par l'acquisition d'un logement ancien faisant l'objet concomitamment de travaux « d'amélioration », et non plus de travaux de « rénovation », réalisés par des entreprises représentant au moins 25 % du coût total de l'opération<sup>26</sup>.

Ces travaux sont ceux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables ou de surfaces annexes ou les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie.

### REMARQUE

➔ Cette modification s'applique aux acquisitions et aux souscriptions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### 3° Dispositif Cosse

34 - **Déduction au titre des revenus fonciers jusqu'au 31 décembre 2022.** – La déduction au titre des revenus fonciers, dite déduction Cosse, « louer abordable », prévue au 0 du 1° du I de l'article 31 du CGI est prorogée jusqu'au 31 décembre 2022<sup>27</sup>.

35 - **Performance énergétique.** – Pour les opérations conclues à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, afin de bénéficier de la déduction fiscale, le contribuable doit justifier d'un niveau de performance énergétique global qui sera fixé par arrêté.

### 4° Dispositif Censi-Bouvard (CGI, art. 199 sex- vicies)

36 - Les résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées, qui ont obtenu la nouvelle autorisation spéci-

fique visée à l'article L. 313-1 du CASF, s'ajoutent aux établissements éligibles au dispositif Censi-Bouvard<sup>28</sup>.

### E. - Prêt à Taux zéro

37 - **Maintien du prêt à taux zéro (PTZ) neuf dans les zones B2 et C.** – La loi de finances pour 2018 avait prévu, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, de limiter l'octroi du PTZ dans le neuf aux zones tendues (A, A bis et B1) et aux communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense. Le PTZ neuf prévu à l'article L. 31-10-2 du CCH pour l'acquisition d'un logement neuf ne devait plus s'appliquer dans les zones B2 et C pour les offres émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020<sup>29</sup>.

La loi de finances pour 2020 est revenue sur la suppression du prêt à taux zéro (PTZ) pour le financement des logements neufs réalisés en zones B2 et C pour les offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

38 - **Performance énergétique pour les PTZ dans l'ancien.** – Pour les offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le décret du 6 janvier 2020 conditionne l'octroi de ce prêt à un critère de performance énergétique obtenu avant ou après la réalisation des travaux<sup>30</sup>. Ainsi, le programme de travaux présenté par l'emprunteur au banquier doit permettre d'atteindre une consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire après travaux inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>, soit un logement classé au minimum en E. Pour justifier du niveau de performance énergétique minimal, l'emprunteur devra fournir au banquier une attestation sur l'honneur ainsi que l'ensemble des devis permettant de justifier du montant prévisionnel de ces travaux et de la performance énergétique du programme de travaux ou un DPE. ■

26 L. fin. 2020, n° 2019-1479, 28 déc. 2019, art. 115 et 162 : JO 29 déc. 2019.

27 L. fin. 2020, n° 2019-1479, 28 déc. 2019, art 23 : JO 29 déc. 2019.

28 L. fin. 2020, n° 2019-1479, 28 déc. 2019, art. 165 : JO 29 déc. 2019.

29 L. fin. 2020, n° 2019-1479, 28 déc. 2019, art 135 : JO 29 déc. 2019.

30 A. n° LOGL1935137A, 6 janv. 2020 : JO 7 janv. 2020.