

réseau  
des acteurs  
de l'habitat



**Réforme de la fiscalité locale, budget logement  
pour 2011, loi de finances :  
quels moyens demain pour les politiques de  
l'habitat ?**

**Revue d'actualité**

**10 février 2011**

# Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

***La loi de finances pour 2011 s'inscrit dans un paysage local en mouvement, plusieurs dynamiques sont en jeu :***

**→ De nombreuses réformes :**

- . Réforme fiscale : réforme de la TP en 2010, ajustements en 2011
- . Refonte des dispositifs de péréquation de la fiscalité locale : LFI 2011, révision des valeurs locatives
- . Réforme territoriale : décembre 2010
- . Réforme de l'accession à la propriété, LFI 2011
- . Réforme des aides de l'Anah, 2010

.....

**→ Un contexte de crise majeure des finances publiques**

- fortes répercussions sur les budgets des collectivités et des acteurs des politiques de l'habitat

***→ Quelles implications pour les politiques locales de l'habitat ?***

# Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

## → *Le nouveau dispositif fiscal local :*

**1. Modernisation de l'assiette de l'impôt économique local :** remplacement de l'ancienne TP (principale ressource des communautés) par un impôt sur la VA avec taux national

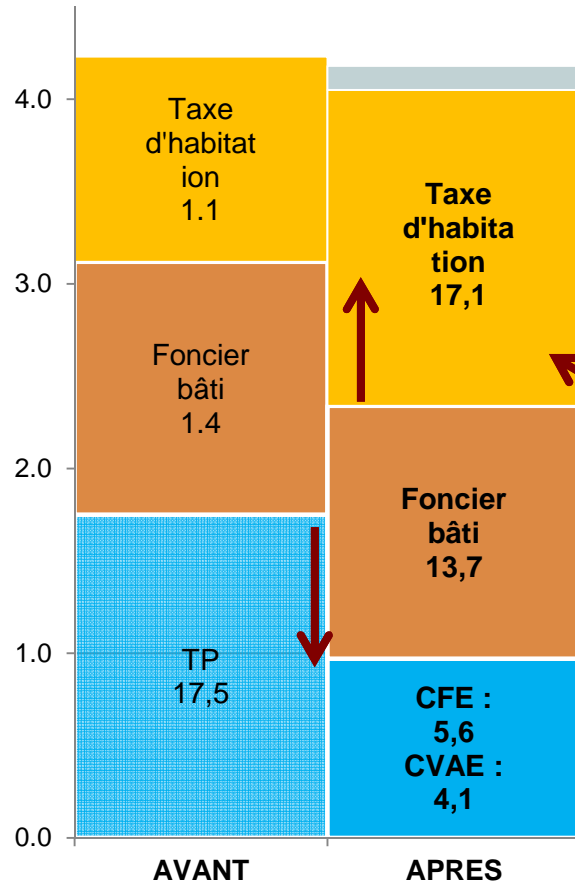
**2. Nouvelle affectation des impôts locaux entre collectivités :**

- le nouvel impôt économique sur la VA est partagé entre les trois niveaux de collectivités
- la part départementale de la taxe d'habitation est transférée aux communes et communautés
- la part régionale de la taxe sur le foncier bâti est transférée aux départements

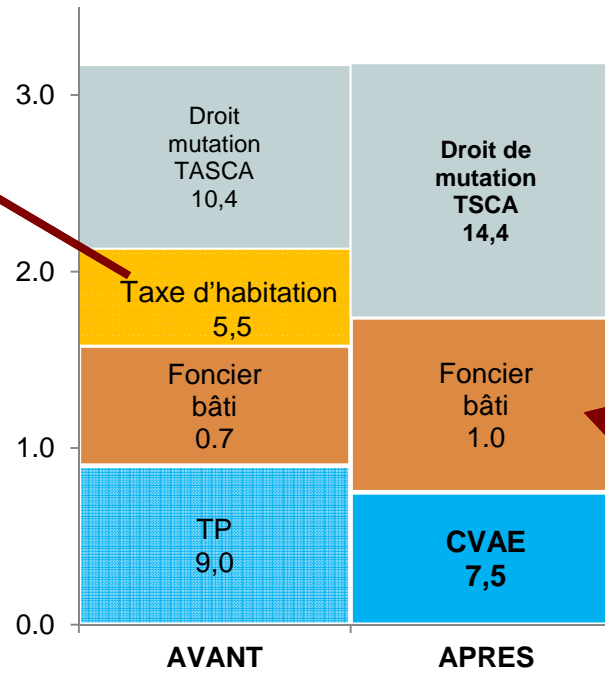
**3. Principe de neutralisation :** le même niveau de ressource avant réforme / après réforme, est garanti pour chaque collectivité, l'année de mise en œuvre de la réforme.

→ ***Cette garantie est gelée***

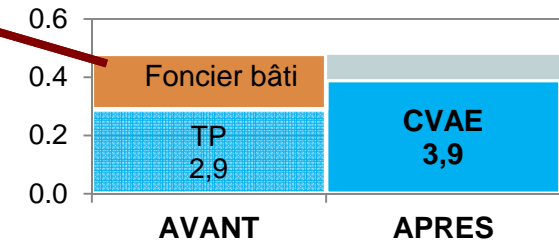
# Un nouvelle répartition de la fiscalité locale :



**Communes  
EPCI**



**Départements**



**Régions**

# Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

... et ses implications :

**Départements / régions** : réduction du levier fiscal

**Communes / communautés** :

→ Modification de la géographie fiscale : les territoires résidentiels sont privilégiés par rapport aux territoires industriels

→ La fiscalité sur les ménages prend une place prépondérante avec le transfert de la part départementale de la TH

→ Fin du modèle de la « TP unique » : le « ménage » devient l'interlocuteur fiscal privilégié du bloc communes / communauté

***Evolutions possibles vers :***

→ ***..de nouvelles stratégies foncières***

→ ***..une évolution des relations financières au sein du bloc communes / communauté***

# Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

## ***Quelle évolution des ressources locales ?***

**Le nouvel impôt sur la valeur ajoutée (CVAE) :**

- Evolution corrélée au PIB national,
- Sans doute moins dynamique que l'ancienne TP (très concentrée)
- LFI pour 2011 : renforce la territorialisation de la CVAE

***Enquête AdCF 2011 :***

***. 62% des communautés pensent revoir, en partie, leurs stratégies d'implantation d'entreprises.***

***Evolution des ressources :***

- . 3% s'attendent à de fortes progressions,***
- . 58% à de faibles progressions,***
- . 30% à une stagnation,***
- . 8% à des baisses.***

# Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

## ***Quelle évolution des ressources locales ?***

**Impôts ménages** (TH et fraction ménage du foncier bâti) :

Assiette stable et mieux répartie sur le territoire

→ LFI 2011 : bonne actualisation des bases fiscales (+ 2%)

→ Dynamisme sera lié à la « croissance physique » : évolution démographique et développement du parc de logements

Difficultés à venir : forte proportion de dégrèvements pris en charge par l'Etat pour la TH / forte sensibilité au chantier de la modernisation des valeurs locatives

→ ***Pour 70 % des communautés, la dynamique de leur ressource viendra désormais de la fiscalité sur les ménages (enquête AdCF)***

# Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

## ***La loi de finances pour 2011 met en place un Fonds national de péréquation des recettes fiscales intercommunales et communales***

La réforme fiscale n'a pas supprimé les disparités de richesse  
Elle a « déplacé » les secteurs à fort potentiel de croissance fiscale

- La loi de finances pour 2011 dessine l'architecture globale d'un futur fonds de péréquation :
  - prélèvement sur critères de richesse et de charge (à définir)
  - rôle important de l'intercommunalité dans la redistribution
  - objectif du fonds en 2015 : près d'un milliard d'euros
- *Travaux de finalisation à conduire en concertation avec les élus locaux sur l'année 2011*
- *Existence de fonds de péréquation départementaux et régionaux*



## Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

### → *Une crise majeure des finances publiques*

**Budget de l'Etat très contraint entre croissance de la dette  
et baisse des ressources fiscales :**

- Contexte de rigueur budgétaire, lié à la dégradation de l'environnement économique national et international
- LFI 2010 : norme « zéro volume » ajustement des dépenses sur l'inflation (programme de stabilité de la France 2010-2013)
- LFI 2011 : **norme « zéro valeur »**, soit une stabilisation en valeur (hors dette) et en périmètre des dépenses de l'État pour les trois prochaines années
- Objectif : réduire le déficit budgétaire de l'Etat à 2 % à l'horizon 2014, (contre 7,7 % en 2010)...tout en limitant les prélèvements sur le contribuables.

## Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

### ***...et ses implications (loi de finances 2011) :***

- **Gel de valeur des dotations de l'Etat** aux collectivités locales (reconduction en 2011 des enveloppes 2010)
- DGF : de 20 euros/ hab. à 80 euros/hab. selon le type de communauté et les compétences exercées

DGF = 27 % des ressources de fonctionnement des communes, 25 % pour les communautés, 23 % pour les départements, 38 % pour les régions.

- Gel prévu sur trois ans.

# Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

## ***...et ses implications (loi de finances 2011) :***

### **→ Aides directes de l'Etat et budget logement en baisse :**

- Baisse des crédits affectés à la politique de la ville et de l'habitat
- Les financements extérieurs occupent une place croissante se substituant à l'effort de l'Etat : 1 % pour finances l'Anru et l'Anah, prélèvement HLM
- Tandis que les aides fiscales progressent.....

## Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

### → *Les autres modifications apportées par les lois de finances (LFI 2011, LFR 2010)*

Réforme du PTZ : PTZ+ au 1<sup>er</sup> janvier 2011

En substitution du crédit d'impôt TEPA et du Pass-foncier

- Primo-accédants, sans conditions de ressources
- aide fiscale accordée aux banques
- montant du prêt variable selon différents critères : niveau de ressources, taille du ménage, localisation du bien, type de de logement, performance énergétique...
- Coût fiscal prévisionnel de 2,6 Md d'euros/an

→ *Les collectivités vont devoir revoir leur politique d'accompagnement à l'accession « sociale »*

→ *Nécessité de faire des simulations (Adil) pour analyser l'effet levier pour chaque territoire*

# Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

## Révision des valeurs locatives

### Une réforme attendue :

- obsolescente des valeurs locatives
- ne reflètent plus la réalité économique des marchés de l'immobilier
- des écarts entre valeurs actuelles et valeurs marchés très importants sur certains territoires
- enjeu majeur pour les collectivités et les bailleurs

La loi de finances (LFR 2010) établit un cadre méthodologique pour la révision des locaux commerciaux

... *il est probable qu'il s'applique ensuite aux locaux d'habitation*

### Ce cadre méthodologique semble mal adapté :

- Le principe de neutralisation adopté qui agit à l'échelle communale a pour unique effet de corriger les disparités de proximité, mais pas les disparités entre territoires
- Quelle articulation avec le futur dispositif de péréquation ?

# Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

***Une situation financière saine, mais attention à l'effet de ciseau :***

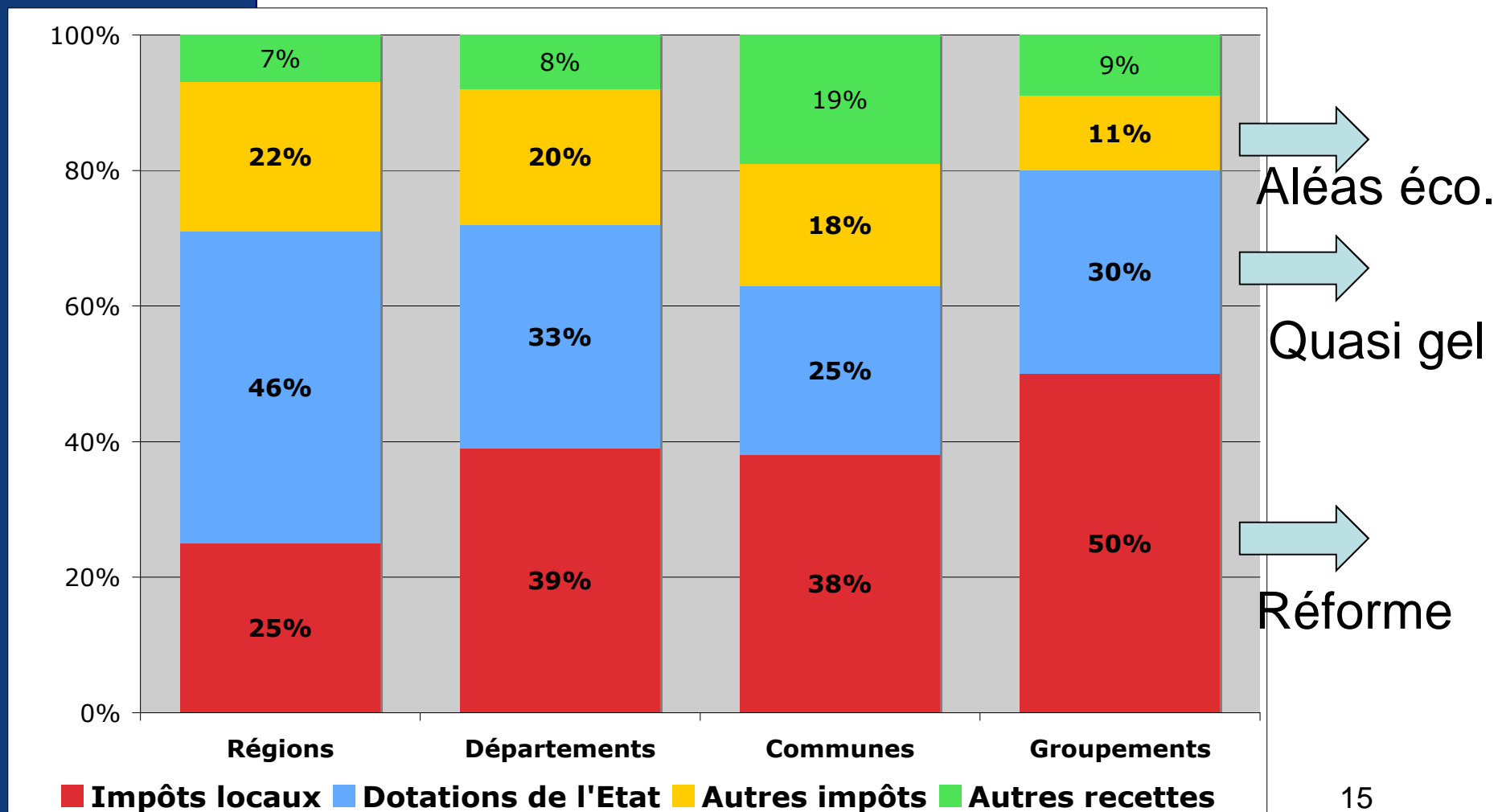
## **Communautés :**

- des ressources très exposées aux effets des réformes
- des contribuables déjà fortement sollicités au cours des dernières années
- un déficit public qui pèse lourd dans les relations avec les collectivités locales
- Tandis que les charges progressent (+ 5,3 % en 2009 pour les communautés d'agglomération)
- Des domaines d'intervention de plus en plus nombreux et diversifiés

## **Départements**

- restent très exposés à la dégradation du climat économique
- forte hausse des dépenses sociales, alors que les recettes sont très vulnérables (DMTO, TIPP)

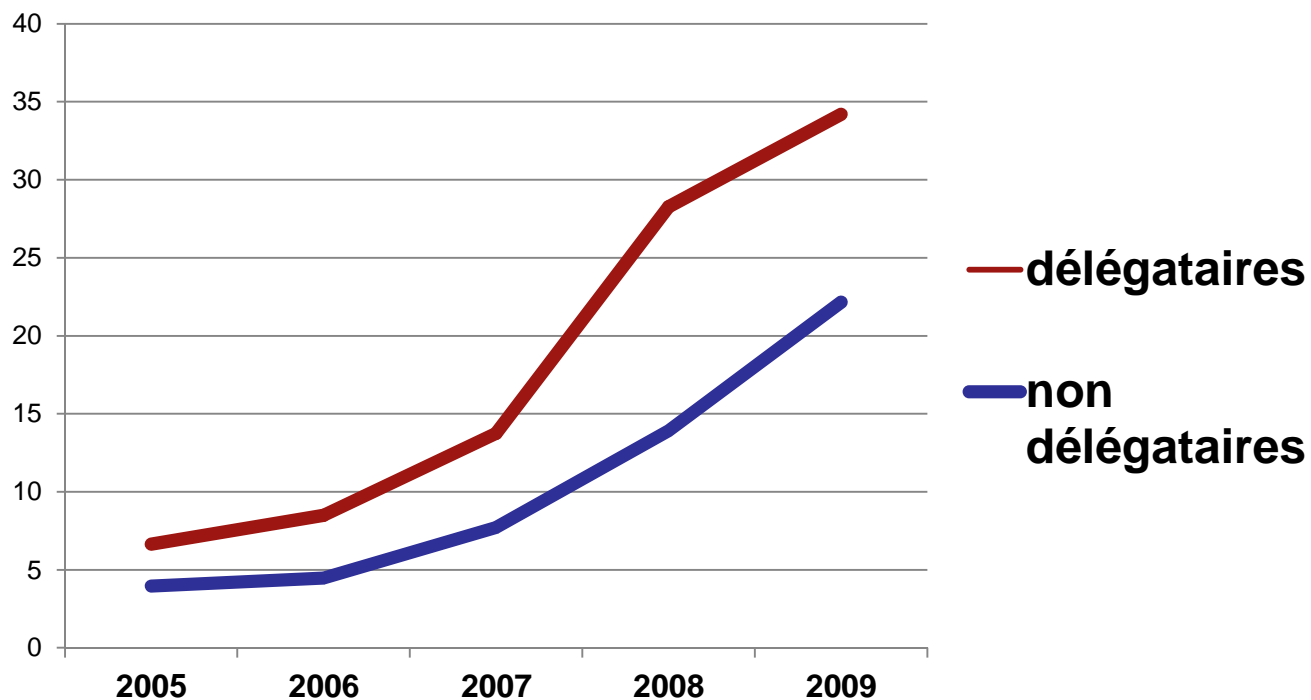
# Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?





## Quels moyens financiers ?

→ Des dépenses très évolutives



**Evolution du budget consacré au logement en euros/hab (2005 – 2009)**



# Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

## Comptes administratifs 2009 (fonctionnelle) :

- Services publics environnementaux : 175 euros /hab.
  - déchets : 102 e/hab.
  - eau et ass. : 73 e/hab.
- Transports publics : 98 e/hab.
- Action économique, voirie : 79 euros /hab.
- enseignement, formation: 14 euros/hab.
- Social : 8 euros/hab.

## Enquête AdCF /Anil

- ➔ Logement : 13,6 euros/hab. (14,4 euros/h. délégataires / 6,6 euros/h. pour les non délégataires) : période 2005-2009
- ➔ Année 2009 : apport financier moyen est de 26 euros/hab.

Comm d'aggl. Dépenses de gestion (nettes) : 295 e/hab. (CU : 549 e/h.)

Comm d'aggl. Dépenses d'équipement : 149 e/hab. (CU : 280 e/h.)

## Quels moyens financiers demain pour les politiques de l'habitat ?

### ***En conclusion :***

➔ Les budgets habitat des collectivités sont fragilisés par le contexte économique et pour certains territoires par les réformes en cours

### ***Les tendances qui se dégagent :***

- Faire avec des ressources moins évolutives que par le passé .... et contenir l'évolution des charges
- La relecture des périmètres intercommunaux : frein ou levier ?
- Recentrage sur les compétences « cœur de métier » (social pour les départements + apparition de nouveaux besoins)
- Risque de priorisation des investissements et de compétition accrue entre les territoires
- ..de nouvelles recettes ? Taxe d'urbanisme ..... 18