

Principales dispositions du PLF 2020 concernant le bloc communal Note n°5 : Logement - Cession d'immeubles domaniaux dans le cadre de restructuration de la défense

I. Dispositions du PLF 2020 sur le logement

1. Taux de TVA

a. Baisse du taux de la TVA sur certains logements locatifs sociaux dans le cadre du pacte d'investissement pour le logement social

L'article 8 prévoit une baisse du taux de TVA, de 10 % à 5,5 %. Ainsi ;

- le taux passe à 5,5% sur les livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux financées par un prêt locatif aidé d'intégration (« logements PLAI »), c'est-à-dire des logements sociaux correspondant aux seuils de revenus les moins élevés ;
- le taux applicable lors d'une revente est celui appliqué lors la livraison ou livraison à soi-même initiale. Jusque-là, concernant les livraisons des logements, terrains et locaux postérieures à la première livraison ou livraison à soi-même de ces mêmes logements, terrains et locaux, lorsqu'un logement neuf était revendu dans les cinq années, cette revente était soumise à la TVA au taux en vigueur, et non au taux applicable lors de l'achèvement de l'immeuble. Cela induisait, soit un frein à la restructuration (en cas de hausse du taux comme entre 2017 et 2018), soit des effets d'aubaine (en cas de baisse de taux comme prévu par le présent projet de loi de finances). C'est donc pour cette raison que désormais, le taux applicable lors d'une revente est celui appliqué lors la livraison ou livraison à soi-même initiale.
- le taux passe à 5,5% dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'une convention de rénovation, sur les livraisons et livraisons à soi-même des logements locatifs sociaux éligibles à une subvention de l'État (logements dits « PLUS »), ainsi que sur les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, en particulier les travaux de résidentialisation et de requalification, portant sur de tels logements ou des logements PLAI ;
- le taux passe à 5,5% pour les opérations visant à redéployer l'offre de logement en dehors de ces quartiers et les opérations d'acquisition- amélioration en vue de créer des logements PLUS et PLAI ;
- le taux passe à 5,5% pour les autres segments de la politique sociale du logement, en particulier les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, lits halte soins santé, lits d'accueil médicalisés, appartements de coordination thérapeutique, centres d'hébergement d'urgence).

Cette baisse de taux s'applique aux constructions déjà engagées et financées, sous réserve d'être achevées à compter du 1er décembre 2019.

Observation

La baisse du taux de TVA pour les PLAI et PLUS en acquisition / amélioration et NPRU fait partie des engagements pris dans le cadre de la signature en avril 2019 de la clause de revoyure.

b. Investissement des caisses de retraite dans le logement locatif intermédiaire institutionnel

Le projet de loi de finances ouvre l'investissement dans le logement locatif intermédiaire institutionnel aux caisses de retraite et de prévoyance en leur permettant de bénéficier du taux réduit de 10 % de la TVA s'appliquant déjà aux investissements des autres acteurs institutionnels.

Rappel

L'article 279-0 bis A du code général des impôts (CGI) prévoit l'application du taux réduit de 10 % de la TVA aux livraisons de logements neufs et de logements issus de la transformation de locaux à usage de bureaux, destinés à la location à usage de résidence principale sous condition de ressources et de loyers identiques à ceux du dispositif « Pinel » d'aide à l'investissement locatif intermédiaire pour les particuliers :

- soit à des organismes HLM ;
- soit à des organismes soumis au contrôle d'Action logement immobilier ;
- soit à des personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou des établissements publics administratifs.

Jusqu'ici, ce dispositif n'incluait donc pas les caisses de retraite et de prévoyance car elles ne sont pas passibles de l'impôt sur les sociétés. Le projet de loi de finances propose donc de les citer explicitement dans la liste des investisseurs éligibles au même titre que les établissements publics administratifs.

2. Prorogation de la réduction d'impôt pour les opérations de restauration immobilière dans les quartiers visés par le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) - APRÈS L'ARTICLE 58

La réduction d'impôt s'appliquait jusqu'au 31 décembre 2019 pour les opérations de restauration immobilière déclarées d'utilité publique situées dans les quartiers visés par le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ou dans les quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain et présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé (Article 199 ter du code général des impôts). La réduction d'impôt est égale à 30 % du montant des dépenses de restauration, dans la limite annuelle de 100 000 €.

Le dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021 dans les quartiers visés par le PNRQAD.

Cette prorogation jusqu'au 31 décembre 2021 est aussi applicable dans les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Pour mémoire, le NPNRU, prévu par la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, couvre la période 2014 - 2024.

3. Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les propriétaires qui réalisent des travaux éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique APRÈS L'ARTICLE 48

Le projet de loi de finances :

- limite la durée de l'exonération à 3 ans au lieu de 5 ans,
- permet aux collectivités territoriales de moduler le taux d'exonération entre 50 % et 100 % au lieu de le fixer à 50% ou 100%.

Rappel

L'article 1383-0 B du Code Général des Impôts permet aux collectivités territoriales d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989 qui ont fait l'objet par leur propriétaire de dépenses éligibles au CITE. Cette exonération était fixée à 50 % ou à 100 % du montant de la taxe foncière revenant à la collectivité délibérant en ce sens, sans possibilité de modulation du taux et s'appliquait pour cinq années.

4. Dispositif d'exonérations

a. Alignement des travaux éligibles au dispositif « Denormandie ancien » sur ceux éligibles au dispositif du prêt à taux zéro dans l'ancien- APRÈS L'ARTICLE 58

L'article 226 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 a créé une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire rénové, dite « Denormandie ancien ».

La réduction d'impôt s'applique sous conditions de respect d'un engagement de location et de plafonds de loyer et de ressources du locataire. Le dispositif « Denormandie ancien » s'applique aux acquisitions de logements anciens faisant l'objet concomitamment de travaux de « rénovation » réalisés par des entreprises. Ces travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

Le PLF 2020 aligne les travaux éligibles au dispositif « Denormandie ancien » sur ceux éligibles au dispositif du prêt à taux zéro dans l'ancien : le V de l'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation mentionne des travaux « d'amélioration », dont les conditions sont fixées par décret. Il sera donc fait également référence aux travaux d'amélioration dans le dispositif « Denormandie ancien ».

b. Extension aux communes rurales - APRÈS L'ARTICLE 48

Sur les 3 millions de logements vacants au niveau national, soit 8 % du volume de logement global, 60% des logements vacants en France sont situés dans les territoires ruraux : 25 % dans les communes rurales et 35,3 % dans les unités urbaines de moins de 100.000 habitants.

Le « Denormandie dans l'ancien » est un dispositif fiscal qui incite à la rénovation dans les logements situés dans les villes confrontées à un habitat dégradé en ouvrant un droit à des exonérations fiscales pour des travaux de rénovation dans le bâti ancien.

Le projet de loi de finances instaure deux modifications :

- la notion de centre des communes pour l'éligibilité au dispositif est supprimée. La réduction d'impôt était jusque-là ciblée sur le centre des communes éligibles au dispositif. Or il apparaît que cette notion de centre est délicate à mettre en place ;
- la prorogation du dispositif dans ses nouvelles modalités, d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

L'exposé des motifs de cette mesure introduite par amendement indique que la mesure a pour but « d'étendre le bénéfice de la réduction d'impôt Denormandie à l'ensemble du territoire des communes dont le besoin en réhabilitation en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoires. »

c. Expérimentation en région Bretagne sur l'extension du dispositif Pinel au niveau infra communal - APRÈS L'ARTICLE 58

• Eligibilité

À titre expérimental et jusqu'au 31 décembre 2021, pour les logements situés en région Bretagne, la réduction d'impôt dite Pinel (Article 199 novovicies du CGI) s'applique aux 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.

Ces communes ou parties de communes éligibles sont déterminées par arrêté du représentant de l'État dans la région, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et du président du conseil régional. Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois, à l'expiration duquel ils sont réputés avoir été donnés.

Le représentant de l'État dans la région arrête, pour chaque commune ou partie de commune et par type de logement, les plafonds de loyer et de ressources du locataire.

Ces dispositions s'appliquent aux acquisitions de logements et, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux demandes de permis de construire intervenues jusqu'au 1^{er} juillet 2020.

La réduction d'impôt applicable aux 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 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 ;
- dans les autres cas, d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard.

Les contribuables bénéficiant de la réduction d'impôt Pinel pour des investissements réalisés en Bretagne souscrivent, 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.

- **Rapport**

Au plus tard le 30 septembre 2021, le Gouvernement remet au Parlement un rapport procédant à l'évaluation de cette expérimentation.

5. Taux réduit d'impôt sur les sociétés sur les plus-values étendu aux organismes de foncier solidaire - APRÈS L'ARTICLE 13

L'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire a créé un nouveau mécanisme d'accession à la propriété pour favoriser des opérations d'accession très sociale en instituant une dissociation de la propriété du foncier acquis par un organisme de foncier solidaire et du bâti acquis par le ménage.

Pour les ventes à un organisme de foncier solidaire, le projet de loi de finances étend le bénéfice d'un taux d'IS réduit à ces organismes.

Rappel

L'article 210 F prévoit un taux réduit d'impôt sur les sociétés sur les plus-values réalisées par des entreprises à l'occasion de la vente de locaux professionnels ou de terrains à bâtir à certains cessionnaires.

6. Ouverture de la garantie du prêt d'accession sociale (PAS) aux preneurs de droits réels immobiliers dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS)- APRÈS L'ARTICLE 58

Cet article prévoit l'ouverture de la garantie du prêt d'accession sociale (PAS) aux preneurs de droits réels immobiliers dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS). Il étend le PAS aux logements sous BRS, offrant ainsi une garantie de prêt similaire à celle des logements neufs financés par le PSLA.

L'extension du PAS aux BRS apporte aux banques de détail un gage de sécurité dans la mesure où ce prêt bénéficie de la garantie de la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale (SGFGAS) et dispose d'avantages spécifiques qui minimisent les frais d'assurance pour les ménages.

Rappel

Pour mémoire, le bail réel solidaire (BRS) a été introduit par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016. Il vise à créer une offre de logement durablement abordable par la dissociation de la propriété du foncier et de la propriété d'usage, et par un encadrement du prix de vente. Un organisme de foncier solidaire (OFS) porte le foncier ce qui permet de neutraliser son coût d'acquisition et donc de rendre solvables les ménages concernés (sous plafond de ressources).

Le dispositif permettant la construction de logements neufs sous bail réel solidaire comporte deux filières :

- la principale vise l'accession à la propriété (articles L. 255-2 et L. 255-3 du CCH) ;
- l'autre est relative à la location sous conditions de ressources (article L. 255-4 du CCH).

Dans le cas de l'accession à la propriété, le BRS concerne une population similaire à celle concernée par le prêt social location-accession (PSLA). Les plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur des droits réels sont identiques aux plafonds de prix d'acquisition et de ressources de l'acquéreur applicables au PSLA (article R. 255-1 du CCH, introduit par le décret du 10 mai 2017 relatif au bail réel solidaire). Or si le PAS était ouvert aux acquéreurs en PSLA, jusque-là il ne n'était pas aux acquéreurs dans le cadre d'un BRS.

7. Logements anciens réhabilités : modalités d'application de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) - APRÈS L'ARTICLE 48

L'article 158 de la loi de finances pour 2019 étend aux logements anciens réhabilités le bénéfice de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour une durée de 15 ans applicable aux constructions de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

Le projet de loi de finances pour 2020 stipule que sur délibération, les logements anciens réhabilités affectés à l'habitation principale et faisant l'objet d'un contrat de location-accession sont exonérés de TFPB pendant une durée de quinze ans à compter de l'année suivant celle de l'achèvement des travaux de réhabilitation lorsqu'ils font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département.

L'exonération est maintenue pour la période restant à courir lorsque le locataire-accédant lève l'option, le cas échéant jusqu'à la date de cession du logement, ou lorsque le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession respectant les mêmes conditions que le précédent contrat

Le projet de loi de finances :

- précise que l'achèvement des travaux de réhabilitation constitue le point de départ de l'exonération,
- aligne les conditions d'octroi de cette exonération, en particulier les conditions de ressources ainsi que les modalités d'encadrement et d'agrément, sur celles qui s'appliquent pour l'exonération des constructions neuves en location-accession. L'exonération est donc susceptible de s'appliquer aux logements anciens réhabilités qui pourront désormais faire l'objet d'un prêt social location-accession (PSLA) ¹
- facilite le cumul du PSLA et d'un prêt à taux zéro (PTZ) pour un logement ancien dans le cas d'un contrat de location-accession : la condition de travaux pour bénéficier d'un PTZ pour un logement ancien est présumée remplie pour l'acquéreur.

8. Prêt à taux zéro » (PTZ) - APRÈS L'ARTICLE 50

Le projet de loi de finances maintient le bénéfice du « prêt à taux zéro » (PTZ) pour l'acquisition d'un logement neuf dans les zones B2 et C à compter du 1er janvier 2020.

A compter du 1er janvier 2020, le PTZ devait en effet être réservé aux logements neufs situés en zones très tendues (zones A et B1) mais supprimé pour ceux situés en zones B2 et C, à l'exception des logements ayant donné lieu à un contrat de location-accession signé avant le 1er janvier 2020.

9. Clôture du fonds d'urgence en faveur du logement (FUL) – Article 34

Le projet de loi de finances propose que le fonds d'urgence en faveur du logement placé auprès de la Caisse des dépôts et consignations soit clos le 1er janvier 2020. Le solde de ses disponibilités est versé au titre de 2020 au budget de l'État avant le 10 janvier 2020.

Le fonds d'urgence en faveur du logement (FUL) avait été créé par l'article 12 de la loi de finances rectificative du 30 décembre 2008.

Observation

Ce fonds avait pour objet « le financement de mesures destinées à faire face à des situations d'urgence concernant le relogement des sinistrés et les opérations nécessaires à la reconstruction de logements ou d'ensembles de logements sur des sites frappés par des événements exceptionnels de nature climatique ou technologique ayant donné lieu à des dommages aux personnes et aux biens ».

Selon une évaluation, le montant des disponibilités du fonds à reverser au budget général est de 6 M€. Toutefois, la suppression de ce fonds n'entraînera pas de difficultés car les dépenses peuvent être prises

¹ Le PSLA est un prêt conventionné ouvert aux opérateurs souhaitant conduire des opérations de location-accession. L'obtention du prêt est conditionnée à l'agrément de l'État et à l'obligation de signer une convention État-opérateur.

en charge par le budget général de l'État dans le cadre, notamment, de la réserve de précaution prévue dans chaque mission budgétaire.

10. Augmentation maîtrisée de certaines prestations sociales et suppression de l'indexation de la réduction de loyer de solidarité (RLS) - Article 67

Le projet de loi de finances propose qu'en 2020, le montant des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la réduction de loyer de solidarité ne soit pas indexé sur l'évolution en moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac constatée en 2018.

La revalorisation au 1er octobre 2020 des paramètres de calcul des aides personnelles au logement indexés sur l'indice de référence des loyers est fixée à 0,3 %.

Pour mémoire, la réduction de loyer de solidarité (RLS), prévue à l'article 126 de la loi de finances pour 2018 et mise en œuvre à compter de février 2018, consiste en une remise de loyer par rapport au loyer principal et aux charges locatives, au profit des locataires modestes logés dans le parc social. Cette réduction des loyers s'est accompagnée d'un ajustement de l'aide personnalisée au logement.

L'accroissement des difficultés financières des organismes HLM dans le cadre de la baisse des APL et la RLS freinera à terme la construction de nouveaux logements sociaux alors que les besoins en logements sont très forts notamment dans les zones tendues.

L'AMF estime que la réforme des aides au logement et des loyers, en déstabilisant l'équilibre financier des bailleurs sociaux organismes, fait peser un risque majeur sur les garanties d'emprunt accordées par les collectivités locales.

Lors de sa réunion le 6 février 2019, le Bureau de l'AMF a décidé de demander au Gouvernement de remettre en cause la réforme des APL et des loyers, mesures de rendement budgétaire, compte tenu de ses impacts importants sur la capacité d'autofinancement des bailleurs sociaux et sur la construction de logements locatifs sociaux, d'entretien et de réhabilitation du parc social.

11. Prise en charge par « Action Logement » d'une partie des contributions des bailleurs sociaux au financement des aides à la pierre

Dans le cadre de la signature du pacte d'investissement pour le logement social et du plan d'investissement volontaire d'Action Logement le 25 avril 2019, le groupe Action Logement s'est engagé à prendre en charge pour les années 2020 à 2022 une partie des contributions versées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) par les bailleurs sociaux afin de financer le Fonds national des aides à la pierre (FNAP), pour un montant de 300 M€ par an.

L'article 73 tire les conséquences de cet engagement qui conduira à une diminution de 300 M€ des cotisations versées par les bailleurs sociaux à la CGLLS : alors que celles-ci s'élèvent à près de 0,7 Md€ en 2019, elles ne s'établiront plus qu'à 0,4 Md€ en 2020.

En conséquence de la réduction du montant des cotisations CGLLS des bailleurs affectées au financement du FNAP, l'article 73 réduit les cotisations d'un montant de 300 M€, soit un montant proportionné à l'impact de la réduction de loyer de solidarité.

Observation

Cette mesure fait partie des engagements pris dans le cadre de la signature en avril 2019 de la clause de revoyure.

12. Renforcement des mesures d'accompagnement vers et dans le logement -Article 74

Le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) perçoit une fraction du produit total des cotisations dites CGLLS des organismes d'habitation à loyer modéré mentionnées

Cette fraction est fixée à 15 M€.

Observation

Cette mesure est destinée notamment à accélérer la mise en œuvre du « Logement d'abord ».

13. Financement complémentaire du Fonds national d'aide au logement (FNAL) par Action Logement- Article 75

Le groupe Action Logement verse en 2020 une contribution de 500 millions d'euros au FNAL. Cette contribution est versée au plus tard le 16 mars. Cette contribution prendra la forme d'un unique versement.

14. Création d'une aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité spécifique à l'Outre-mer - Article 72

Le projet de loi de finances propose une aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin pour la prise en charge des dépenses assimilées aux loyers pour les personnes qui accèdent à la propriété d'un local à usage exclusif d'habitation et constituant leur résidence principale à compter du 1er janvier 2020, ou qui l'améliorent.

Ces dispositions entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2020.

15. Abandon de la taxe sur les ventes de logements HLM

L'article 130 de la loi de finances pour 2018 a mis en place une taxe sur les ventes de logements HLM. Cette taxe devait bénéficier à la CGLLS en substitution d'une fraction des cotisations versées à cet organisme par les bailleurs sociaux. Toutefois, la loi de finances pour 2019 a repoussé l'entrée en vigueur de cette taxe compte tenu, notamment, des difficultés de mise en œuvre et du faible rendement attendu. Le projet de loi de finances 2020 supprime cette taxe.

16. Cessions de biens immobiliers au profit d'organismes de logement social-AVANT L'ARTICLE 47

Le projet de loi de finances proroge de deux ans, jusqu'au 31 décembre 2022, l'exonération d'impôt sur les plus-values pour les cessions de biens immobiliers réalisées au profit d'organismes de logement social.

17. Octroi des subventions du FARU - APRÈS L'ARTICLE 78

Le ministre de l'intérieur, après instruction par le représentant de l'Etat dans le département, accordait sur un fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) des aides financières aux communes ou aux EPCI compétents, ou aux groupements d'intérêt public compétents pour assurer durant une période maximale de six mois l'hébergement d'urgence de personnes occupant des locaux qui présentent un danger pour leur santé ou leur sécurité, et qui ont fait l'objet soit d'une ordonnance d'expulsion, soit d'un ordre d'évacuation. Le ministre de l'intérieur pouvait aussi accorder sur ce fonds, dans les mêmes conditions, des aides financières pour rendre utilisables les locaux hors d'état es.

Le PLF 2020 propose que la décision d'octroi de la subvention ne relève plus d'une décision du ministre. Un décret viendra préciser les conditions dans lesquelles le représentant de l'État dans le département prendra les décisions d'attribution.

II. Cession d'immeubles domaniaux dans le cadre de restructuration de la défense

1. Prolongation du délai de dépôt des demandes d'acquisition- APRÈS L'ARTICLE 75

Les immeubles domaniaux reconnus inutiles par le ministre de la défense dans le cadre des opérations de restructuration de la défense dont l'exécution débute entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2019 peuvent faire l'objet de cessions à l'euro symbolique aux EPCI ou aux communes isolées. L'offre de cession leur est notifiée par l'Etat.

En l'absence de notification de l'Etat, le projet de loi de finances propose que les demandes d'acquisition bénéficient d'un délai de 3 ans supplémentaires et puissent être désormais formulées jusqu'au 31 décembre 2024 (2021 antérieurement).

Rappel

Les immeubles domaniaux reconnus inutiles par le ministre de la défense dans le cadre des opérations de restructuration de la défense dont l'exécution débute entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2019 peuvent faire l'objet de cessions à l'euro symbolique et avec complément de prix différé aux EPCI ou aux communes isolées dont le territoire est le plus fortement affecté par les restructurations et qui en font la demande (Article 39 de la loi de finances pour 2015).

Sont éligibles à ce dispositif les EPCI à fiscalité propre ou les communes sur le territoire desquels la restructuration a un effet majeur, en particulier au regard du nombre d'emplois supprimés rapporté aux emplois existants, qui connaissent une situation de grande fragilité économique, sociale et démographique et qui disposent de capacités propres de redynamisation limitées, notamment en considération des caractéristiques du tissu économique et de ses évolutions récentes ainsi que des perspectives de développement d'activités nouvelles sur le territoire concerné.

Sont également prises en compte les circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier.

La liste de ces EPCI à fiscalité propre et de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les demandes d'acquisition sont formulées dans un délai de six mois à compter de la date de l'offre notifiée par l'Etat à l'EPCI ou, le cas échéant, à la commune éligible.

La région, le département, les établissements publics fonciers et les établissements publics d'aménagement ainsi que les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent se substituer à l'EPCI à fiscalité propre ou à la commune concernés, sur demande de ces derniers.