



**PRÉFET
DU JURA**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la
citoyenneté et de la
légalité**

LE PRÉFET

Lons-le-Saunier, le **16 MARS 2023**

**Bureau des Relations avec les
Collectivités Locales et de
l'Expertise Juridique**

Mél : pref-ctr-budget@jura.gouv.fr

à

- Monsieur le Président du Conseil départemental
- Mesdames et Messieurs les Maires du département
- Monsieur le Président de la communauté d'agglomération ECLA
- Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Grand Dole
- Mesdames et Messieurs les présidents de communautés de communes
- Mesdames et Messieurs les présidents de syndicats intercommunaux et syndicats mixtes
(Pour attribution)

- Mesdames et Messieurs les Parlementaires
- Madame la Présidente de l'Association des Maires et des Présidents d'Intercommunalité du Jura
- Madame la Présidente de l'association des maires ruraux du Jura
- Monsieur le Président de l'association des présidents des EPCI du Jura
- Madame la Sous-Préfète de Dole
- Madame la Sous-Préfète de Saint-Claude
- Mesdames et Messieurs les trésoriers
- Monsieur le Président du centre de gestion du Jura
(Pour information)

Circulaire n° BRCLEJ - 2023-01

Objet : informations fiscales utiles à la préparation des budgets primitifs locaux pour 2023

P.J. : la présentation des nouvelles dispositions relatives à la fiscalité locale issues de la loi de finances pour 2023 et des autres textes financiers ayant une incidence au 1^{er} janvier 2023 en matière de fiscalité locale

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la circulaire relative aux informations fiscales utiles à la préparation des budgets locaux pour 2023. Elle se compose d'une annexe qui présente les nouvelles dispositions relatives à la fiscalité locale prévues par la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023.

Cette annexe expose d'une part, le mécanisme de compensation de la suppression de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui est effectif à compter du 1^{er} janvier 2023. La compensation est assurée par l'affectation aux collectivités concernées (communes, EPCI à fiscalité propre, département) d'une fraction de TVA avec attribution dès cette année de la dynamique nationale de la TVA.

D'autre part, elle précise les diverses réformes concernant la taxe d'aménagement.

Elle présente également les effets de l'extension de la géographie des zones tendues qui doit permettre notamment aux communes touristiques qui répondent à des critères précis de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires jusqu'à 60 %, à compter de 2024.

Elle détaille, par ailleurs, les reports du calendrier d'actualisation des valeurs locatives.

Enfin, cette annexe rappelle les autres textes financiers ayant des incidences au 1^{er} janvier 2023 en matière de fiscalité locale, notamment l'achèvement cette année de la réforme de la taxe d'habitation sur les résidences principales.

Je vous informe que la date limite de vote du budget primitif des collectivités territoriales et leurs groupements est fixée au 15 avril 2023.

Je rappelle par ailleurs que si les documents nécessaires à l'adoption du budget, énumérés à l'article D. 1612-1 du Code général des collectivités territoriales, n'ont pas été communiqués avant le 31 mars 2023, les collectivités territoriales disposent d'un délai supplémentaire de 15 jours calendaires à compter de la date de communication de ces documents.

La date limite de transmission des délibérations des collectivités territoriales et de leurs groupements relatives aux taux des impositions directes locales est également fixée au 15 avril 2022 au plus tard, en vue de la mise en recouvrement des impositions la même année.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le préfet et par délégation,
La secrétaire générale



Elisabeth SEVENIER-MULLER

Annexe : La présentation des nouvelles dispositions relatives à la fiscalité locale issues de la loi de finances pour 2023, et autres textes financiers ayant des incidences au 1er janvier 2023 en matière de fiscalité locale.

1. La suppression de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et la prise en compte des effets des récentes réformes fiscales sur divers mécanismes de compensation.....	2
1.1 La mise en place du mécanisme de compensation.....	2
1.2 Mise à jour du panier de recettes fiscales à prendre en compte pour divers mécanismes de compensation afin d'intégrer les récentes réformes fiscales.....	3
2. Diverses réformes concernant la taxe d'aménagement.....	5
3. Extension de la géographie des zones tendues : majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et taxation des logements vacants.....	8
4. Le double report de l'actualisation des valeurs locatives.....	9
4.1. Indexation des bases d'imposition des locaux autres que les locaux à usage professionnel.....	9
4.2 Report de deux ans de l'actualisation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP).....	10
4.3 Report de deux ans de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH).....	11
5. Montants du fonds départemental de péréquation de la taxe professionnelle (FDPTP) et de la dotation de compensation de la réforme de la taxe professionnelle (DCRTP) pour 2023.	12
5.1 FDPTP.....	12
5.2 DCRTP.....	12
6. Métropole du Grand Paris.....	133
6.1 Reconduction pour un an du schéma transitoire de financement de la métropole du Grand Paris (MGP).....	13
6.2 Révision du produit de référence pris en compte pour majorer ou minorer de 30% la part des impôts reversés par les communes aux EPT au titre du Fonds de Compensation des Charges Transférées (FCCT).	14

7. Taxes diverses affectées au financement des projets de lignes à grande vitesse (LGV).....	15
7.1 Taxe annuelle sur les bureaux et locaux commerciaux affectée à l'établissement public local « Société de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur »	15
7.2 Taxe spéciale d'équipement affectée à l'établissement public local « Grand projet ferroviaire sud-ouest.....	16
7.3 Taxe additionnelle régionale à la taxe de séjour affectée à trois LGV.....	17
8. Mise en oeuvre de la réforme de la taxe d'habitation.....	18
8.1 L'achèvement du calendrier de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales.....	17
8.2 Prise en compte du taux syndical appliqué en 2017 dans le mécanisme du coefficient correcteur – QPC n° 2021-982.....	19

1. La suppression de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et la prise en compte des effets des récentes réformes fiscales sur divers mécanismes de compensation.

1.1 La mise en place du mécanisme de compensation.

➤ **Article 55 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023**

Le produit de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) était depuis la loi de finances 2021 et la suppression de la CVAE des régions réparti entre deux niveaux de collectivités territoriales : 47% pour les départements et 53% pour le bloc communal (communes et EPCI à fiscalité propre). Les communes percevaient la CVAE lorsqu'elles n'étaient pas membres d'EPCI à fiscalité professionnelle unique.

Dans le cadre de la baisse des impôts de production menée par le Gouvernement, l'article 55 de la loi de finances pour 2023 supprime la CVAE en deux temps, sur les années 2023 et 2024.

Pour les collectivités locales, la compensation est mise en œuvre dès 2023. Le poids de cette recette fiscale, qui représente plus de 9 Mds € par an toutes collectivités territoriales confondues, est prépondérant pour les intercommunalités ayant adopté le régime de la fiscalité professionnelle unique (près de 5 Mds €).

En contrepartie de cette perte de recettes fiscales, les départements et le bloc communal sont compensés par l'affectation à leur profit d'une fraction de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) dynamique, répartie en deux parts.

La première part, fixe, est égale au produit moyen de la CVAE perçu en 2020-2021-2022, incluant également le montant qui aurait été perçu en 2023. Cette part prend en compte les montants de compensations des exonérations (article 1586 *nonies* du code général des impôts) sur la même période. La prise en compte d'une moyenne sur plusieurs années est une garantie pour les collectivités du fait de la forte fluctuation de la recette de CVAE d'une année sur l'autre. Ainsi, la référence à un seul exercice aurait pu pénaliser de nombreuses collectivités, compte-tenu notamment des effets de la crise sanitaire. Pour les départements, cette première part intègre également le solde du montant total prélevé et de la moyenne du montant total versé en 2020, 2021 et 2022 au titre du fonds national de péréquation prévu à l'article L. 3335-1 du code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction antérieure à l'année 2023.

Une autre part, variable, de la fraction de TVA correspond à la dynamique de la TVA qui s'applique à la compensation versée aux collectivités. Il s'agit d'une dynamique dont les collectivités pourront bénéficier dès 2023, et dont le montant devra être ajusté au cours de l'année et même en début d'année 2024 (dès lors qu'il faudra connaître le montant définitif de la TVA 2022, puis de la TVA 2023).

Pour le bloc communal, cette part sera répartie par un fonds national de l'attractivité des territoires. Les critères de répartition de ce fonds devront tenir compte du dynamisme de leurs territoires respectifs. Un décret devra en 2023 prévoir les modalités de répartition de cette dynamique à compter de 2024. Pour 2023, les critères de répartition employés pour la répartir la CVAE des multi-établissements seront appliqués pour répartir la dynamique de TVA au sein du bloc communal, à savoir, un tiers pour la valeur locative foncière et deux tiers pour les effectifs salariés.

Pour les départements, la dynamique sera répartie de manière homothétique, sur le modèle de la fraction de TVA qui compense la suppression de la CVAE des régions.

1.2 Mise à jour du panier de recettes fiscales à prendre en compte pour divers mécanismes de compensation afin d'intégrer les récentes réformes fiscales.

➤ Article 55 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023

Le 3 de l'article 78 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010 institue plusieurs mécanismes de compensation de perte de recettes pour les collectivités territoriales. L'objectif de ces dispositifs est d'accompagner les collectivités qui font face à la fermeture d'entreprises, particulièrement les établissements industriels, en minorant les effets de leurs pertes de recettes.

Ainsi, le 1 du 3 prévoit un mécanisme de compensation financé par l'Etat pour les collectivités du bloc communal qui enregistrent d'une année sur l'autre, une perte importante de base de cotisation foncière des entreprises (CFE) et une perte

importante, au regard de leurs recettes fiscales, de produit de contribution économique territoriale (CET) afférent aux entreprises à l'origine de la perte de base de CFE. Le même mécanisme est prévu pour les départements et régions qui comprennent sur leur territoire au moins une commune ou un EPCI doté d'une fiscalité propre qui bénéficie de la compensation prévue pour la perte de CET, sous réserve qu'ils enregistrent la même année, par rapport à l'année précédente, une perte importante, au regard de leurs recettes fiscales, de produit de CVAE afférent aux entreprises situées sur le territoire de ces communes ou EPCI dotés d'une fiscalité propre et à l'origine de la perte de base de CFE.

En outre, ce même prélèvement sur recettes permet également de compenser :

- depuis 2012 les communes et EPCI à fiscalité propre qui enregistrent d'une année sur l'autre une perte importante, au regard de leurs recettes fiscales, de redevance communale des mines ;
et

- depuis 2019, les collectivités territoriales et les EPCI dotés d'une fiscalité propre qui constatent une perte importante de produit de l'imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux (IFER), au regard, d'une part, du produit de cette imposition constaté l'année précédente et, d'autre part, de leurs autres recettes fiscales.

L'ensemble de ces compensations sont calculées notamment par référence aux recettes fiscales perçues par les collectivités territoriales.

La loi de finances pour 2023 met à jour le panier de recettes fiscales en intégrant notamment les différentes dotations versées pour compenser les pertes de ressources de taxe d'habitation, les pertes de recettes de taxe foncière sur les propriétés bâties et de cotisation foncière des entreprises liées à la réforme des impôts de production et les fractions de taxe sur la valeur ajoutée versées pour compenser la perte de la taxe d'habitation pour les EPCI à fiscalité propre, la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les départements.

De la même manière, la contribution économique prise en compte pour déterminer la perte à compenser doit intégrer la compensation prévue au III de l'article 29 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021. Pour rappel, celle-ci vise à préserver le poids de diverses taxes additionnelles (contributions fiscalisées des syndicats de communes, taxe Gemapi, Taxe spéciale d'équipement, Taxe Spéciale d'Équipement et la Taxe additionnelle spéciale annuelle au profit de la région Île-de-France) entre les différentes catégories de redevables afin de tenir compte des effets de la réduction de 50 % de la valeur locative des établissements industriels. À cette

fin, une dotation budgétaire de l'État complète, depuis 2021, le produit versé par les redevables.

2. Diverses réformes concernant la taxe d'aménagement

- Article 109 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022
- Ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 relatif au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologique préventive
- Article 15 de la loi n° 2022-1499 du 1er décembre 2022 de finances rectificative pour 2022
- Article 141 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023

La loi de finances pour 2022 avait rendu obligatoire le reversement par les communes d'une partie du produit de la taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement est une fiscalité affectée au financement des actions et opérations des collectivités en matière d'urbanisme qui contribuent à divers objectifs (équilibre urbain – rural ; besoins en matière de mobilité ; lutte contre l'artificialisation des sols ...) dans le respect des objectifs de développement durable.

Cette taxe peut être perçue par les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, la métropole de Lyon, les départements, la collectivité de Corse et la région Ile-de-France.

Au sein du bloc communal, la taxe est instituée de plein droit dans certaines intercommunalités (communautés urbaines ; métropoles à l'exception de la MGP), la métropole de Lyon ou dans les communes dotées d'un PLU ou d'un plan d'occupation des sols. Ces EPCI et ces collectivités peuvent y renoncer de manière expresse, selon les cas au profit des communes membres ou de l'EPCI de rattachement. Elle peut être instituée dans les communes non dotées d'un PLU ou d'un POS ou dans les EPCI compétents en matière de PLU (dans ce dernier cas, avec l'accord des communes à la majorité qualifiée).

Lorsque c'est l'EPCI qui perçoit la taxe, ce dernier doit obligatoirement en reverser tout ou partie à ses communes membres ou groupements de collectivités compte tenu de la charge des équipements relevant de leurs compétences. Une délibération de l'EPCI prévoit les conditions de ce reversement.

Par symétrie, l'article 109 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 avait rendu obligatoire le reversement partiel ou total de la taxe d'aménagement perçue par la commune à l'EPCI (ou groupement de collectivités) dont elle est

membre. Ce reversement à compter du 1er janvier 2022, devait tenir compte de la charge des équipements publics assumée par l'EPCI ou le groupement sur le territoire communal. Il nécessitait l'adoption de délibérations concordantes entre l'EPCI et ses communes membres qui devaient être prises avant la fin décembre 2022.

Compte-tenu de la réforme en cours et du nouveau régime issu de l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 relatif au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement (voir ci-dessous), les délibérations prises par les EPCI et communes devaient déterminer les conditions du reversement pour 2022 et 2023 avant le 31 décembre 2022. Pour les années ultérieures, une nouvelle délibération devait être prise avant le 1er juillet de l'année précédant l'année du reversement pour en définir les conditions (donc avant le 1er juillet 2023 pour le reversement de l'année 2024). Les collectivités avaient aussi la possibilité de définir les conditions du reversement sans limite de durée, les délibérations s'appliquant ainsi chaque année sans nécessiter d'être renouvelées.

L'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 prévoit le transfert aux services de la DGFIP de la gestion de la taxe d'aménagement à compter du 1er septembre 2022

L'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 et le décret n°2022-1102 du 1er août 2022 organisent le transfert de la gestion de la taxe d'aménagement à compter du 1er septembre 2022 des DDT(M) aux services de la DGFIP. Les dispositions juridiques relatives à la taxe sont transférées du code de l'urbanisme (articles L 331-1 et suivants) au code général des impôts. Les échéances des délibérations des collectivités en matière de taxe d'aménagement sont harmonisées.

Ainsi, les articles 1635 quater A à 1635 quater T du code général des impôts reprennent globalement les dispositions figurant initialement dans le code de l'urbanisme (généralités, redevables, exonérations, assiette, taux ...).

Toutefois, quelques adaptations sont prévues. Ainsi, le processus de liquidation de la taxe d'aménagement est rapproché de celui des impôts fonciers gérés par la DGFIP, qui prévoit un système de liquidation articulé autour du service en ligne « Gérer mes biens immobiliers ».

Pour ce faire, l'ordonnance décale l'exigibilité des taxes d'urbanisme de la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme à la date d'achèvement des travaux, pour faciliter leur liquidation et développer des synergies avec la gestion des impôts fonciers. Le décalage de la date d'exigibilité de la taxe à l'achèvement des travaux est susceptible d'induire un retard dans la perception des recettes par les collectivités locales dans le cas de projets d'envergure importante. Afin d'en neutraliser les effets, l'ordonnance instaure deux acomptes, respectivement de 50 % et de 35 % de la taxe effectivement due, en cas de construction supérieure à 5 000 m².

En outre, les dates de délibération sont harmonisées avec une échéance au 1er juillet d'une année N pour une application en N+1, qu'il s'agisse des délibérations en matière de taux, ou sur l'ensemble des autres aspects de la taxe (institution, renonciation, exonération, reversement, etc.) (CGI, article 1639 A et 1639 A bis). C'est cette

disposition notamment qui a imposé la nécessité d'une délibération dès 2022 pour le reversement de la part communale de la taxe d'aménagement au titre de l'année 2023 (voir supra).

Les dispositions de l'ordonnance s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme initiale déposées à compter du 1er septembre 2022.

Le législateur a décidé de revenir sur le caractère obligatoire du reversement de la part communale de la taxe d'aménagement.

En application de l'article 15 de la loi n°2022-1499 du 1er décembre 2022 de finances rectificative pour 2022, le principe d'un reversement obligatoire du produit de la taxe d'aménagement par les communes à leur EPCI ou groupement de collectivités dont elles sont membres, introduit par l'article 109 de la loi de finances pour 2022, a été supprimé.

En effet, l'article 15 précité apporte les précisions suivantes :

- Il modifie l'article 1379 du code général des impôts (CGI) afin de disposer que le reversement de la taxe d'aménagement perçue par la commune à son EPCI ou groupement est facultatif sur délibérations concordantes ;
- Il prévoit que les délibérations prises au titre de l'année 2022 demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas modifiées ou rapportées dans un délai de deux mois à compter de la promulgation de la loi de finances rectificative soit jusqu'au 31 janvier 2023.

Par ailleurs, l'article 141 de la loi finances pour 2023 modifie l'article 15 de la loi de finances rectificative pour 2022 et ouvre la possibilité de délibérer à ce titre également pour modifier ou rapporter le reversement prévu pour l'année 2023. Pour rappel, les communes et EPCI devaient délibérer en 2022 pour déterminer le montant du reversement au titre de 2022 et de 2023.

Ainsi, les collectivités n'ayant pas encore délibéré à la promulgation de la loi de finances rectificative pour 2022 pour instituer le reversement obligatoire n'ont plus obligation de le faire. Dès lors, les EPCI et communes qui n'ont pas délibéré en 2022 pour mettre en place le reversement obligatoire respectent bien les dispositions législatives en vigueur.

En revanche, pour les collectivités qui, à la date de promulgation de la loi de finances rectificative pour 2022 avaient déjà délibéré concordamment pour la mise en œuvre du reversement obligatoire à compter du 1er janvier 2022, plusieurs options s'ouvrent dans un délai de 2 mois, à savoir jusqu'au 31 janvier 2023 :

- maintenir le partage de la taxe d'aménagement – pas de démarche particulière à réaliser ;
- supprimer le partage de la taxe d'aménagement par l'adoption d'une nouvelle délibération d'ici le 31 janvier 2023 ;

- modifier les modalités de partage par l'adoption d'une nouvelle délibération d'ici le 31 janvier 2023 ;

Une simple délibération de la commune ou de l'EPCI suffit pour supprimer le reversement. Il n'y a pas de nécessité, dans ce cas, de délibérations concordantes.

3. Extension de la géographie des zones tendues : majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et taxation des logements vacants

➤ Article 73 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023

Conformément à l'article 232 du Code général des Impôts (CGI), la Taxe sur les Logements Vacants s'applique de plein droit, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

Ces communes peuvent également instituer une majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), à hauteur d'un taux qu'elles déterminent, compris entre 5 % et 60 % de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires acquittée par le redevable.

Pour autant, des difficultés d'accès au logement peuvent également concerner des communes qui, sans appartenir à une zone d'agglomération continue de plus de 50 000 habitants, sont confrontées à une pénurie de logement disponible pour l'habitation principale.

Pour répondre à ces difficultés, l'article 73 de la loi de finances pour 2023 revoit les critères de définition des communes relevant d'une « zone tendue » faisant face à des difficultés particulières d'accès au logement.

Un décret permettra de lister les communes bénéficiant de l'extension du périmètre des zones tendues tout en appréciant la tension immobilière à partir des prix élevés à l'achat et à la location, ainsi que de la proportion élevée de résidences secondaires par rapport à l'ensemble du parc de logements.

En conséquence, sur le territoire de ces communes, l'Etat percevra la TLV et les communes pourront instituer la majoration de la THRS. En revanche, les communes et les EPCI ne pourront plus instituer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Les travaux d'élaboration du décret ont été engagés dès l'adoption définitive du texte par le Parlement, mais nécessitent une concertation des associations d'élus qui ne permet pas d'assurer une publication du décret dans un délai raisonnable pour que les communes puissent délibérer pour appliquer la majoration de la THRS au titre de l'année 2023.

La publication de ce décret devrait intervenir au plus tard à la fin du premier semestre 2023 pour permettre aux communes de prendre les décisions les plus appropriées pour leur territoire avant le 1^{er} octobre 2023 pour une application au titre de l'année 2024.

4. Le double report de l'actualisation des valeurs locatives.

4.1 Indexation des bases d'imposition des locaux autres que les locaux à usage professionnel

➤ Article 1518 bis du code général des impôts

A compter des impositions établies au titre de 2018, la valeur locative des locaux autres que les locaux professionnels est revalorisée selon l'indice annuel des prix à la consommation constaté harmonisé (IPCH).

En effet, conformément à l'article 1518 bis du CGI, les valeurs locatives foncières sont majorées par application d'un coefficient égal à 1 majoré du quotient, lorsque celui-ci est positif, entre, d'une part, la différence de la valeur de l'indice des prix à la consommation harmonisé du mois de novembre de l'année précédente et la valeur du même indice au titre du mois de novembre de l'antépénultième année et, d'autre part, la valeur du même indice au titre du mois de novembre de l'antépénultième année.

Cette indexation s'applique aux valeurs locatives des locaux d'habitation, aux établissements industriels au sens de l'article 1499 du CGI et aux propriétés non bâties.

Pour l'année 2022, la revalorisation des valeurs locatives (hors locaux d'habitation affectée à la résidence principale qui a fait l'objet d'un gel entre 2021 et 2022) s'est établie à **3,40 %**.

Pour l'année 2023, l'indice IPCH de novembre 2022 est de 116,81 et celui de novembre 2021 de 109,09.

La revalorisation des valeurs locatives s'établit donc à

$1 + (116,81 - 109,09) / 109,09 = 1.0707$ soit **7,1 %**.

Cette revalorisation des valeurs locatives cadastrales (VL) aura un effet direct sur le produit perçu pour les principales impositions directes locales, dont les taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB) et non bâties (TFPNB), la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS), la cotisation foncière des entreprises (CFE) et leurs taxes annexes. Le Gouvernement a décidé, dans le cadre des débats parlementaires, de ne pas proposer de plafonner cette indexation des bases, les collectivités étant libres de diminuer les taux afin de limiter, si elles l'estiment nécessaire, la pression fiscale.

4.2 Report de deux ans de l'actualisation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP).

- **Article 103 de la loi n° 2022-n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 et article 1518 ter du code général des impôts (CGI)**

La RVLLP mise en place en 2017 vise à établir une valeur locative qui reflète la réalité du marché locatif.

Cette révision, mise en œuvre par l'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010, a permis d'asseoir les impôts directs locaux des professionnels sur des bases reflétant la réalité du marché locatif et son évolution. Les valeurs locatives des locaux professionnels, qui servent d'assiette à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et à la cotisation foncière des entreprises (CFE), sont désormais évaluées à partir de données individuelles du local (surfaces principales et secondaires et catégorie de propriété) et de paramètres collectifs départementaux (secteur d'évaluation, tarif au mètre carré et coefficient de localisation).

Afin de s'assurer que les valeurs locatives des locaux professionnels ne s'écartent pas, au fil du temps, des loyers effectivement pratiqués, il doit être procédé à une mise à jour régulière des paramètres collectifs d'évaluation (sectorisation du département en marchés locatifs homogènes, grilles tarifaires par secteur d'évaluation et catégorie de locaux, coefficient de localisation).

Si les tarifs applicables à chaque catégorie de locaux de chaque secteur d'évaluation sont mis à jour chaque année, depuis 2019, à partir des loyers déclarés par les exploitants, sans modification du périmètre des secteurs, ces derniers doivent toutefois être revus régulièrement pour éviter toute déconnexion avec le marché locatif : c'est l'objet des actualisations prévues tous les six ans, l'année suivant le renouvellement des conseils municipaux.

La première actualisation réalisée en 2022 devait être intégrée dans les bases imposables en 2023.

Toutefois, les commissions locales ont exprimé la nécessité de disposer de plus de temps pour exploiter l'ensemble des données de la mise à jour.

L'article 103 de la loi de finances pour 2023 reporte donc de deux années l'actualisation sexennale, soit en 2025, et permettra, d'une part, de dresser le bilan des difficultés rencontrées lors de la réalisation des travaux d'actualisation en tenant compte des retours d'expérience transmis par les différents acteurs locaux, et d'autre part, d'apporter des améliorations aux modalités d'actualisation des valeurs locatives des locaux professionnels.

En outre, pour éviter que les valeurs locatives ne soient pas actualisées, l'article 103 précité précise qu'au titre de l'année 2023, les valeurs locatives des locaux professionnels seront revalorisées selon les règles de droit commun, c'est-à-dire à partir de la moyenne de l'évolution annuelle des loyers des trois années précédant l'année de la mise à jour.

4.3 Report de deux ans de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH).

- **Article 106 de la loi n° 2022-n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 et article 1518 ter du code général des impôts (CGI)**

L'article 146 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 a engagé la RVLLH. Tout comme la RVLLP, la RVLLH se déroulera en deux étapes : une révision initiale, reflétant la situation actuelle, et un dispositif de mise à jour permanente des évaluations, permettant de prendre en compte au fur et à mesure les évolutions du marché locatif.

La révision initiale permettra d'actualiser les bases d'imposition des locaux d'habitation en fonction des valeurs réelles des baux constatés sur le marché locatif. Le mode de calcul des valeurs locatives en résultant sera simplifié, en particulier par l'abandon de la notion de local de référence et grâce à la mise en place d'une grille tarifaire. La révision rendra ainsi l'évaluation des biens plus objective. Toutefois, la valeur locative des locaux d'habitation qui présentent des caractéristiques exceptionnelles (tels que les châteaux et maisons classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques) sera déterminée par voie d'appréciation directe.

La RVLLH reprendra les grands principes mis en œuvre pour la RVLLP, fondés principalement sur trois paramètres départementaux (secteurs, tarifs, coefficients de localisation) déterminés en fonction de la consistance des locaux et du niveau des loyers.

Le calendrier initialement fixé pour cette révision prévoyait la tenue, au premier semestre de l'année 2023, d'une campagne déclarative de collecte des loyers auprès des propriétaires bailleurs de locaux d'habitation. Un rapport sur les conséquences de

cette révision pour les contribuables, les affectataires des impôts fonciers et l'État devait être remis au Parlement avant le 1er septembre 2024. Il prévoyait également la réunion, en 2025, des commissions locales pour arrêter les nouveaux secteurs et tarifs en vue de leur intégration dans les bases d'imposition au 1er janvier 2026.

L'article 106 de la loi de finances pour 2023 décale le calendrier de deux ans afin de tenir compte des travaux préparatoires nécessaires pour fiabiliser les bases d'imposition actuelle et par cohérence avec le décalage de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels.

5. Montants du fonds départemental de péréquation de la taxe professionnelle (FDPTP) et de la dotation de compensation de la réforme de la taxe professionnelle (DCRTP) pour 2023.

5.1 FDPTP

- **Article 109 de la loi n° 2022-n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 et article 1518 ter du code général des impôts (CGI)**

L'article 109 de la loi de finances pour 2023 a fixé le montant de la dotation aux FDPTP à 284 278 401 €. Ce montant est identique à celui de 2022 et de 2021 et ne connaît aucune minoration.

La loi de finances pour 2023 n'a pas modifié les modalités de répartition de la dotation aux FDPTP entre les départements. Les conseils départementaux éligibles doivent donc répartir en 2023 une dotation égale à celle de 2022.

La répartition est réalisée par les conseils départementaux éligibles à partir de critères objectifs, entre les communes, les établissements publics de coopération intercommunale (ECPI) et les agglomérations défavorisées par la faiblesse de leur potentiel fiscal ou par l'importance de leurs charges.

5.2 DCRTP

- **Article 109 de la loi n° 2022-n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 et article 1518 ter du code général des impôts (CGI)**

L'article 78 de la loi de finances pour 2010 a prévu un mécanisme pérenne destiné à assurer la stricte neutralité financière de la réforme de la taxe professionnelle pour chaque collectivité. Elle se compose d'une dotation de compensation de la réforme de la taxe professionnelle (DCRTP) financée par l'Etat et d'un fonds national de garantie individuelle de ressources (FNGIR).

L'article 109 de la loi de finances pour 2023 prévoit le montant des dotations de compensation de la réforme de la taxe professionnelle (DCRTP) des régions et des départements en 2023 :

- La DCRTP des régions ne connaît pas de minoration par rapport à 2022 et atteindra 467 129 770 € en 2023.
- La DCRTP des départements connaît une minoration en 2023 et atteindra 1 263 315 500 €, soit une minoration de 5 millions d'euros.
- La DCRTP du bloc communal ne connaît pas de minoration en 2023 et s'élèvera à 1 144 768 465 € comme en 2022.

6. Métropole du Grand Paris

6.1 Reconduction pour un an du schéma transitoire de financement de la métropole du Grand Paris (MGP)

➤ Article 156 de la loi n°2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023

L'article 59 de la loi NOTRE du 7 août 2015 a institué le schéma de financement de la métropole du Grand Paris (MGP). Il résulte de la nature spécifique de cette organisation territoriale.

En effet la MGP, qui est un EPCI à fiscalité propre, n'exerce pas les compétences habituellement dévolues aux métropoles. Elle verse cependant des attributions de compensation (3,4 Md€ par an - 99 % de ses dépenses de fonctionnement) à ses communes membres. A l'inverse, les établissements publics territoriaux (EPT), dont certains préexistaient à la MGP sous la forme de communautés d'agglomération (Est-Ensemble, Plaine-Commune, Grand Paris Seine Ouest), n'ont pas le statut d'EPCI à fiscalité propre mais exercent les compétences habituellement dévolues à ces derniers.

Cette spécificité a conduit le législateur à prévoir un schéma de financement particulier et transitoire reconduit à plusieurs reprises.

Le schéma initial et transitoire de financement de la MGP

La loi NOTRE a institué un schéma transitoire de financement de la MGP qui présentait initialement les caractéristiques suivantes :

- les EPT conservent le produit de la cotisation foncière des entreprises (CFE), sur laquelle ils disposent d'un pouvoir de taux, de 2016 à 2019 ;

- en contrepartie, ils versent une dotation d'équilibre à la MGP de 2016 à 2019, afin de permettre à cette dernière de pouvoir verser des attributions de compensation à ses communes membres ;
- les EPT conservent la fraction de dotation d'intercommunalité de 55 M€ qu'ils percevaient antérieurement à la création de la MGP en qualité d'EPCI à fiscalité propre entre 2016 et 2018.

La reconduction du schéma de financement initial

Trois évolutions législatives sont venues proroger ce schéma transitoire jusqu'au 31 décembre 2022 :

- les articles 254 et 255 de la loi de finances pour 2019 ont prorogé, au titre de l'exercice 2019, le maintien de la fraction de 55 M€ de dotation d'intercommunalité au profit des EPT. En contrepartie, le versement de la dotation de soutien à l'investissement territorial (DSIT), que la MGP versait annuellement aux EPT à hauteur de 30 % de la dynamique annuelle de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), a été suspendu au titre de l'exercice 2019 ;
- l'article 257 de la loi de finances pour 2020 a prorogé le même dispositif au titre de l'exercice 2020 : les EPT ont conservé la fraction d'intercommunalité de 55 M€, en contrepartie, la MGP a suspendu le versement de la DSIT ;
- l'article 255 de la loi de finances pour 2021 a prorogé de deux ans, c'est-à-dire jusqu'à la fin de l'exercice 2022, le schéma transitoire de financement de la MGP : les EPT conservent la CFE et la fraction de dotation d'intercommunalité, ils continuent en contrepartie de verser une dotation d'équilibre à la MGP. Le versement de la DSIT est de nouveau suspendu.

Reconduction pour un an du schéma initial jusqu'en 2024

Enfin, pour l'année 2023, l'article 156 de la loi de finances pour 2023, reconduit pour une nouvelle année ce schéma financier.

6.2 Révision du produit de référence pris en compte pour majorer ou minorer de 30% la part des impôts reversés par les communes aux EPT au titre du Fonds de Compensation des Charges Transférées (FCCT).

- Article 157 de la loi n°2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023

Lors de la création de la Métropole du Grand Paris en 2016, le produit de la taxe d'habitation, de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçu en 2015 par les EPCI à fiscalité propre existant sur le territoire a été transféré aux communes. Afin de garantir la neutralité budgétaire de ce transfert, ce produit perçu en 2015 est reversé par ces communes à leur Etablissement Public Territorial (EPT) substitué aux anciens EPCI à fiscalité propre, via le Fonds de Compensation des Charges Territoriales (le FCCT). Pour les communes isolées en 2015, est reversée une quote-part du produit de la taxe d'habitation, de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçu par la commune l'année précédant la création de la métropole du Grand Paris, déterminée par délibérations concordantes du conseil de territoire et du conseil municipal de la commune intéressée.

Calculé initialement en valeur 2015, ce reversement est actualisé chaque année sur la base du coefficient forfaitaire de revalorisation des valeurs locatives cadastrales.

Les communes reversent également à leur EPT, toujours via le FCCT, le montant de la dotation de compensation « part salaires de taxe professionnelle » qui était perçu par leur EPCI d'appartenance.

La loi prévoit que l'EPT puisse minorer ou majorer de 30 % la part du FCCT correspondant uniquement au produit de la taxe d'habitation, de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçus par les ex-EPCI et la fraction perçue par les communes isolées en valeur 2015.

L'article 157 de la loi de finances prévoit que la possibilité de révision de plus ou moins 30 % s'applique au produit de la taxe d'habitation, de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties des ex-EPCI après actualisation annuelle selon le coefficient forfaitaire entre 2015 et la date de révision, ainsi qu'à la part de FCCT correspondant au reversement de la dotation de compensation de « part salaires de taxe professionnelle ».

Cette mesure rend donc possible une révision plus importante des fractions de FCCT versées par les communes aux EPT.

7. Taxes diverses affectées au financement des projets de lignes à grande vitesse (LGV).

7.1 Taxe annuelle sur les bureaux et locaux commerciaux affectée à l'établissement public local « Société de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur »

- Article 75 de la loi n°2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023

L'article 75 de la loi de finances pour 2023 institue une taxe additionnelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue dans les départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes, codifiée à l'article 231 quater du code général des impôts.

Cette taxe est acquittée par les personnes privées ou publiques qui sont propriétaires de locaux imposables ou titulaires d'un droit réel portant sur de tels locaux. Elle est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction, l'emphytéote ou le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel qui dispose, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, d'un local taxable.

Le produit annuel de la taxe est affecté à l'établissement public local « Société de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » créé par l'ordonnance n° 2022-306 du 2 mars 2022 pour le financement de l'infrastructure ferroviaire dénommée « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur ».

Cette taxe s'applique à compter des impositions établies au titre de l'année 2023.

7.2 Taxe spéciale d'équipement affectée à l'établissement public local « Grand projet ferroviaire sud-ouest »

- **Article 77 de la loi n°2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023**
- **Article 1609 H du code général des impôts**

L'institution d'une taxe spéciale d'équipement pour le projet GPSO par l'article 103 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 codifiée à l'article 1609 H du code général des impôts.

L'article 1609 H du code général des impôts institue une taxe spéciale d'équipement (TSE) perçues au profit de la Société du Grand Projet du Sud-Ouest issue de l'ordonnance n°2022-307 du 2 mars 2022 en vue de contribuer au financement de l'infrastructure ferroviaire dénommée « Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest ».

Le produit de la taxe est fixé à 24 millions d'euros.

Le produit de la taxe est réparti entre toutes les personnes, physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale et à la cotisation foncière des entreprises dans les communes situées à moins de soixante minutes par véhicule automobile d'une gare desservie par la future ligne à grande vitesse, proportionnellement aux recettes que chacune de ces taxes a procurées l'année précédente à ces communes et à leurs établissements publics de coopération intercommunale.

L'augmentation du produit de la TSE et l'institution d'une taxe complémentaire par l'article 77 de la loi de finances pour 2023

L'article 77 de la loi de finances pour 2023 porte sur le produit de la TSE 29,5 millions d'euros par an. Ce montant est actualisé au 1er janvier de chaque année en fonction de la prévision de l'indice des prix à la consommation, hors tabac, retenue dans la loi de finances de l'année.

En outre, l'article 77 précité institue une taxe additionnelle à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises complémentaire à la TSE GPSO.

Le produit de cette taxe est fixé à 21,5 millions d'euros par an. Ce montant est actualisé au 1er janvier de chaque année en fonction de la prévision de l'indice des prix à la consommation, hors tabac, retenue dans la loi de finances de l'année.

La taxe est due par toutes les personnes, physiques ou morales, assujetties à la cotisation foncière des entreprises.

7.3 Taxe additionnelle régionale à la taxe de séjour affectée à trois LGV

- Article 76 de la loi n°2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023
- Articles L. 4332-4 à L. 4332-6 du code général des collectivités territoriales

Une taxe additionnelle régionale de 34% à la taxe de séjour a été créée par l'article 76 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022, codifié aux articles L. 4332-4 à L. 4332-6 du code général des collectivités territoriales, afin de participer au financement de trois lignes à grande vitesse (LGV).

Cette taxe additionnelle est établie et recouvrée selon les mêmes modalités que la taxe à laquelle elle s'ajoute. Elle s'applique automatiquement sans délibération. Son produit est reversé, à la fin de la période de perception, aux sociétés en charge des grands projets de ligne ferroviaire de la région de la commune ou de l'EPCI intéressé, soit :

- pour les communes et EPCI des départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes à l'établissement public local « Société de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur », créé à l'article 1er de l'ordonnance n° 2022-306 du 2 mars 2022 relative à la Société de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur ;

- pour les départements de la Gironde, des Landes, du Lot-et-Garonne, des Pyrénées-Atlantiques, de la Haute-Garonne, du Gers, des Hautes-Pyrénées, de l'Ariège, du Lot, du Tarn et du Tarn-et-Garonne à l'établissement public local « Société du Grand Projet du Sud-Ouest », créé à l'article 1er de l'ordonnance n° 2022-307 du 2 mars 2022 relative à la Société du Grand Projet du Sud-Ouest ;
- et enfin, pour les communes et EPCI des départements de l'Hérault, de l'Aude et des Pyrénées-Orientales à l'établissement public local « Société de la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan », créé à l'article 1er de l'ordonnance n° 2022-308 du 2 mars 2022 relative à la Société de la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan.
- La taxe s'applique dès le 1^{er} janvier 2023 pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et à partir de 2024 pour les deux autres. Il revient aux trois établissements publics locaux cités d'organiser, le cas échéant, par convention le reversement de cette taxe auprès de chaque commune et EPCI l'ayant instituée sur son territoire.

8. Mise en œuvre de la réforme de la taxe d'habitation

8.1 L'achèvement du calendrier de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales.

➤ Article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020

L'article 16 du PLF pour 2020 supprime la taxe d'habitation pour les résidences principales pour les 20 % des contribuables qui continuent à l'acquitter progressivement entre 2021 et 2023

L'article 16 de la loi de finances pour 2020 prévoit la suppression de la taxe d'habitation sur les locaux meublés affectés à l'habitation principale (appelée « taxe d'habitation sur les résidences principales (THRP) ») et institue un nouveau schéma de financement des collectivités territoriales et de leurs groupements. Cette refonte est progressivement entrée en vigueur depuis 2020, et est complètement effective à compter du 1er janvier 2023, puisque plus aucun foyer fiscal ne paiera de taxe d'habitation sur sa résidence principale en 2023. Les communes et les EPCI à fiscalité propre conservent le produit de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, renommée « taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale » (THRS).

Ce même article a prévu un gel du taux de TH entre 2020 et 2022. A compter de 2023, il rétablit le pouvoir de vote du taux de TH pour les communes et les EPCI à fiscalité propre.

L'article 16 précité a également prévu un gel du taux de THRS entre 2020 et 2022 qui s'est traduit par une suppression du vote du taux par les collectivités locales. A

compter de 2023, le pouvoir de vote de taux de la THRS est rétabli pour les communes et les EPCI à fiscalité propre (Article 1636 B *sexies* et *decies* CGI).

Le vote du taux de taxe d'habitation est maintenant lié au taux de taxe foncière ou au taux moyen pondéré des taxes foncières

Le vote du taux de THRS est cependant soumis à l'évolution des règles de lien entre les différents taux de fiscalité directe locale.

Les règles de lien sont conçues autour d'un double mécanisme de variation des taux avec deux règles alternatives :

- d'une part, la variation proportionnelle, qui consiste à faire varier les taux des impôts directs locaux dans une même proportion ;

- d'autre part, la variation différenciée, qui implique que le taux de CFE ne peut, par rapport à l'année précédente, augmenter plus ou diminuer moins que le taux de la TFPB ou le taux moyen pondéré (TMP) des taxes foncières.

A compter de 2023, cette règle sera également applicable à la TH sur les résidences secondaires (THRS) : son taux ne pourra, par rapport à l'année précédente, augmenter plus ou diminuer moins que le taux de TFPB ou le TMP des TF.

8.2 Prise en compte du taux syndical appliqué en 2017 dans le mécanisme du coefficient correcteur – QPC n° 2021-982

- **Articles 11 et 41 de la loi n° 2022-1157 du 16 août 2022 de finances rectificative pour 2022**

L'article 16 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a supprimé la taxe d'habitation sur les résidences principales.

Afin de garantir à toutes les communes une compensation équilibrée de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales (THRP) par le transfert de la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) à leur profit, un mécanisme prenant la forme d'un coefficient correcteur neutralisant les surcompensations ou les sous-compensations a été mis en place à compter de 2021 par l'article 16 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

La situation de surcompensation ou de sous-compensation est appréciée à partir de la différence entre un panier de ressources supprimées et un panier de ressources transférées en compensation. Parmi le panier de ressources supprimées, le produit de THRP à compenser à une commune est établi en retenant le montant de la base d'imposition à la THRP de la commune, déterminée au titre de 2020, auquel on applique le taux communal de taxe d'habitation appliqué en 2017 sur le territoire de la commune, sans y inclure le taux syndical résultant du financement éventuel d'un syndicat par une contribution fiscalisée (qui se traduit concrètement par un taux de fiscalité additionnelle) plutôt que par une contribution budgétaire communale.

Saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC), le Conseil constitutionnel a jugé que l'absence de prise en compte du taux syndical de la taxe d'habitation dans

le panier de ressources supprimé pour déterminer le coefficient correcteur méconnaissait le principe d'égalité devant les charges publiques (Décision n° 2021-982 QPC).

Pour tirer les conséquences de cette décision, l'article 11 de la loi n° 2022-1157 du 16 août 2022 de finances rectificative pour 2022 intègre le taux syndical appliqué en 2017 dans le mécanisme du coefficient correcteur à compter de 2022.

En complément, l'article 41 de la même loi de finances rectificative a créé deux dotations pour tirer les conséquences de cette décision :

- Au titre de 2021, est versée aux communes membres en 2017 d'un syndicat à contributions fiscalisées une dotation budgétaire correspondant au produit syndical de taxe d'habitation.
- A compter de 2022, une dotation est versée aux communes, ou le cas échéant aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre correspondant au produit 2017 de la taxe GEMAPI calculé sur la taxe d'habitation.