

Loi de finances et loi de financement de la sécurité sociale pour 2022

Suite à la publication de la loi de finances et de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2022, les principales mesures concernant le logement sont présentées dans ce document. Certaines dispositions sont en attente de décrets.

SOMMAIRE

Accession à la propriété	1
Fiscalité	2
Amélioration de l'habitat	3
Mesures liées au parc social	4
Taxes locales	5
Urbanisme	6
Autres mesures	7

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Le PTZ
pour
acheter ou
construire
un logement

Devenir
propriétaire

Votre ADIL
vous conseille
gratuitement,
consultez-le !



Prorogation du Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Le PTZ permet aux banques d'octroyer des prêts sans intérêt, sous conditions de ressources, à des primo-accédant à la propriété, pour favoriser l'acquisition ou la construction de leur résidence principale. **Le dispositif est prorogé d'un an, soit jusqu'au 31/12/2023.**

La loi de finances pour 2021 avait prévu de prendre en compte, pour l'appréciation des ressources des bénéficiaires, les revenus de l'année de l'émission de l'offre de prêt (*plutôt que ceux de l'avant-dernière année*), ces modalités devaient être fixées par décret, (non publié) ces modalités sont applicables à compter du 1/1/2023.

Incitation fiscale à la mise en location « Louer Abordable »

Ce dispositif fiscal, en vigueur jusqu'au 28/02/2022, permet un abattement de 15 à 85 % (*déduction forfaitaire appliquée sur loyers perçus*), en fonction de la zone géographique du logement loué, du niveau de loyer et du mode de gestion du bien (*agence immobilière sociale ou location/sous-location*) pour les logements conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

La déduction fiscale qui devait prendre fin au 31/12/2022, est transformée en une réduction d'impôt dont l'échéance est fixée au 31/12/2024.

Elle s'appliquera à compter de la date de prise d'effet de la convention ANAH et pendant toute sa durée et sera imputée sur l'impôt dû au titre des revenus de chacune des années de la période d'application.

Les nouvelles modalités s'applique aux demandes de conventionnement enregistrées par l'ANAH à partir du 1/3/2022, permettant aux bailleurs ayant entrepris des démarches pour bénéficier de « Louer Abordable », de ne pas voir leur régime dépendre de la date de signature de la convention par l'ANAH.

Pour en bénéficier, le logement devra être loué dans le cadre d'une convention ANAH, en respectant des plafonds de loyer et de ressources pour le locataire. Ces derniers seront appréciés à la date de conclusion du bail

et ne devront pas excéder des plafonds fixés par décret (*à paraître*), en fonction :

- ⇒ de la localisation du logement ;
- ⇒ de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale ;
- ⇒ du recours à l'intermédiation locative, sous forme de location/sous-location ou mandat de gestion locative sociale ;
- ⇒ de la taille du logement.

Actuellement, le montant des loyers pratiqués est défini en fonction du zonage A,B,C et ajustable au niveau local par la délégation de l'ANAH selon la tension du marché local. **L'application du zonage disparaît et l'avantage fiscal s'applique de la même façon sur l'ensemble du territoire.**

La fixation des plafonds de loyer devrait être effectuée sur la base d'une cartographie réalisée à l'échelle communale pour faciliter la compréhension par le bailleur de la définition du loyer applicable.

Les taux de réduction d'impôts sur les revenus bruts locatifs sont uniformes sur l'ensemble du territoire :

- ⇒ **15% pour le logement affecté à la location intermédiaire ;**
- ⇒ **35% pour le logement affecté à la location sociale.**

En cas d'intermédiation locative : si le logement est donné en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, agréé, soit aux fins de sa location, ou de sa sous-location meublée, soit en vue de l'hébergement des publics cibles (*personnes éprouvant des difficultés particulières ou dont la situation nécessite une solution locative de transition*), les taux sont portés à :

- ⇒ **20% des revenus bruts des logements affectés à la location intermédiaire,**
- ⇒ **40% des revenus bruts des logements affectés à la location sociale,**
- ⇒ **65% des revenus bruts des logements affectés à la location très sociale.**

Pour renforcer l'attractivité de l'intermédiation locative, les aides de l'ANAH évoluent, la prime d'intermédiation locative (1 000 €) pourra être cumulée avec :

- ⇒ une prime de 1 000 € en cas de mandat de gestion,
- ⇒ et une prime de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².

La durée des conventions ANAH est unifiée à 6 ans avec ou sans travaux (6 ou 9 ans auparavant).

Prolongation du dispositif fiscal « Censi-Bouvard »

Ce dispositif permet une réduction d'impôt sur le revenu, à la suite de l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou d'un logement achevé depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation, destiné à la location meublée exercée à titre non-professionnel.

Ces logements à destination de publics spécifiques doivent être situés dans une des structures prévues à l'article 199 sexvicies du CGI (*établissement social ou médico-social pour personnes âgées ou adultes handicapés, résidence avec services pour étudiants...*).

La loi proroge d'un an ce dispositif, jusqu'au 31/12/2022.



Prolongation du dispositif fiscal « Denormandie ancien »

La réduction d'impôt « Denormandie ancien » s'applique aux acquisitions de logements qui font l'objet de travaux de rénovation, ainsi qu'aux acquisitions de locaux affectés à un usage autre que l'habitation objets de transformation en logement. Pour bénéficier du dispositif fiscal, le logement doit faire l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25% du coût total de l'opération.

Il s'applique aux logements situés dans 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 (ORT).

Il est prolongé d'un an et s'achève au 31/12/2023.

AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Prorogation et aménagement de l'éco-Prêt à Taux Zéro

L'éco-Prêt à Taux Zéro (*éco-PTZ*) est un prêt sans intérêt accordé, sans condition de ressource, à des propriétaires (*occupants ou bailleurs*) ou copropriétaires en vue de financer des travaux de rénovation énergétique.

Le dispositif est prorogé de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2023.

La constitution des dossiers de demande d'éco-PTZ et leur instruction sont simplifiées pour faciliter le cumul avec MaPrimeRénov'. Un éco-PTZ peut être sollicité pour des travaux financés par MaPrimeRénov'.

L'ANAH se chargera à compter du 1/7/2022, de transmettre le dossier à un établissement prêteur.

Éco-PTZ « performance énergétique globale » : pour encourager les rénovations énergétiques les plus ambitieuses, les conditions d'octroi du prêt sont aménagées pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique globale du logement. Le plafond du prêt est rehaussé de 30 000 € à **50 000 €** et la durée possible de remboursement du prêt est augmentée de 15 ans à **20 ans**.

On entend par rénovation énergétique globale au sens de l'éco-PTZ, les travaux permettant :

- ⇒ la sortie du statut « passoire énergétique » (moins de 331 Kwh/m² en énergie primaire),
- ⇒ un gain énergétique de 35%.

Extension du taux de TVA réduit

Les livraisons de locaux et travaux réalisés dans le cadre d'acquisitions-améliorations financées par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (*PLAI*) ou un Prêt Locatif à Usage Social (*PLUS*) bénéficient d'un taux réduit de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (*TVA*) à 5,5%.

Ce taux réduit est étendu :

- ⇒ aux opérations financées par un Prêt Locatif Social (*PLS*), uniquement en cas de transformation de locaux à usage autre que l'habitation, pour les opérations bénéficiant d'une décision de financement à compter du 1^{er} janvier 2022 ;
- ⇒ aux travaux d'amélioration à réaliser sur un immeuble ancien, en vue de sa transformation en logement social, effectués par le vendeur, dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover ;
- ⇒ aux livraisons à soi-même de logements sociaux dans les cas où l'état du bâti a conduit le bailleur social à réaliser des travaux rendant fiscalement « l'immeuble à l'état neuf ».

Les livraisons de logements locatifs intermédiaires bénéficient sous conditions du taux réduit de TVA à 10%, et cela concerne les livraisons de logements situés sur le territoire d'une commune comptant déjà plus de 25% de logements locatifs sociaux (*contre 35%*).

La clause de mixité sociale est assouplie, pour les livraisons de logements pour lesquels le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2022.

Pour les ventes en l'état futur d'achèvement, il s'applique aux livraisons de logements pour lesquels l'acte de vente ou contrat préliminaire est signé à compter du 1^{er} janvier 2022.



Logement social : prolongation de l'abattement de taxe foncière

La base d'imposition à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (*TFPB*) des logements appartenant à un organisme de logement social fait l'objet d'un abattement de 30% lorsqu'ils sont situés dans un Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (*QPV*). L'abattement s'applique aux logements dont le propriétaire a signé un contrat de ville avec l'État et à compter de l'année suivant la signature du contrat de ville ou de la convention d'abattement de la TFPB.

Son bénéfice est subordonné à la conclusion d'une convention, annexée au contrat de ville, relative à l'entretien et à la gestion du parc entre le bailleur social et la commune, l'EPCI et le représentant de l'État dans le département.

L'application de l'abattement est prolongée d'une année, soit jusqu'en 2023.



Réduction de Loyer de Solidarité (*RLS*)

La loi de finances pour 2018 a créé la RLS en faveur des locataires de logements conventionnés, gérés par les organismes HLM et les Sociétés d'Economie Mixte (*SEM*). Elle concerne les locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

Les montants des plafonds de ressources devaient être indexés chaque année, au 1^{er} janvier. L'État s'est engagé à réduire l'effort demandé aux bailleurs sociaux au titre de la RLS. La loi de finances pour 2020 a prévu, par dérogation, la suppression de l'indexation automatique des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS. **Cette suppression a été reconduite en 2021 et l'indexation des plafonds de ressources ne s'appliquera pas non plus en 2022.**



Compensation de la taxe d'habitation et exonération de sa remise à la charge

La loi de finances pour 2020 a prévu la suppression progressive de la Taxe d'Habitation (TH) sur les résidences principales et l'introduction d'un nouveau schéma de financement des collectivités locales. Pour 2020, le texte avait prévu un mécanisme de remise à la charge des communes et EPCI à fiscalité propre ayant augmenté leur taux de TH entre 2017 et 2019.

Sont exonérés de cette remise à la charge :

- ⇒ les collectivités ayant, soit par délibération, soit à la suite d'un arrêté préfectoral, appliqué une hausse de taux de TH à la suite d'un avis de contrôle budgétaire de la chambre régionale des comptes, en 2018 ou 2019 ;
- ⇒ les EPCI à fiscalité propre ayant augmenté leur taux de TH entre 2017 et 2019, en contrepartie d'une baisse du taux de TH de leurs communes membres, sans que le produit communal et intercommunal de TH sur le territoire de l'EPCI à fiscalité propre n'ait globalement augmenté ;
- ⇒ les communes ayant augmenté leur taux de TH entre 2017 et 2019, en contrepartie d'une baisse du taux de TH de leur EPCI à fiscalité propre, sans que le produit communal et intercommunal de TH sur le territoire de la commune n'ait globalement augmenté.

Pour garantir à toutes les communes une compensation équilibrée de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales (THP) par le transfert de la part départementale de TFPB à leur profit, a été mis en place en 2021 un mécanisme ad hoc sous forme d'un coefficient correcteur neutralisant les surcompensations ou les sous-compensations. Pour les EPCI, la suppression de la THP est compensée par une fraction du produit national de la TVA.



Compensation intégrale de l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

Les bailleurs sociaux bénéficient, pour la production de logements locatifs sociaux, d'une exonération de TFPB. Ce mécanisme fait l'objet d'une nouvelle mesure dans le cadre de la loi de finances pour 2022.

Elle prévoit donc la compensation intégrale par l'État aux collectivités, pendant 10 ans, de la perte de recettes liée à l'exonération, pour tous les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un agrément entre le 1/1/2021 et le 30/6/2026. Elle s'applique lorsque les agréments sur les logements ont été pris par les collectivités dans le cadre des conventions de délégation de compétences avec l'État.

Exonération de taxe d'aménagement et reconstruction à l'identique

Le Code de l'urbanisme prévoit une exonération de plein droit de la taxe d'aménagement en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans. Le bâtiment reconstruit doit avoir le même aspect, les mêmes dimensions et la même surface. En cas de reconstruction après sinistre sur un même terrain, pour la même surface de plancher, les nouvelles règles d'urbanisme ne permettent pas toujours de remplir les conditions d'une reconstruction à l'identique. Le propriétaire sinistré est de nouveau assujéti au paiement de la taxe d'aménagement.

Les conditions d'exonération de cette taxe en cas de reconstruction après sinistre sont dorénavant assouplies : l'exonération s'applique également à la reconstruction sur un même terrain de locaux sinistrés comprenant, à surface de plancher égale, des aménagements rendus nécessaires en application des dispositions d'urbanisme.



Exonération de taxe d'aménagement pour les serres de jardin personnelles

L'installation de serres de jardin par des particuliers s'apprécie comme des annexes. Elle doit par conséquent faire l'objet d'une **déclaration préalable**, si sa superficie est supérieure à 5 m² et si sa hauteur dépasse 1,80 mètres (dans la limite de 20 m²).

Elle donne lieu au paiement d'une taxe d'aménagement. Les textes ne prévoient pas la possibilité pour les collectivités d'instaurer une exonération de taxe d'aménagement pour les serres appartenant à des particuliers, contrairement aux serres de production d'exploitation agricoles.

La faculté est désormais laissée aux organes délibérants des communes ou des EPCI, conseils départementaux, de délibérer sur l'éventuelle exonération de la taxe d'aménagement des serres de jardin, sous conditions qu'elles soient utilisées pour un usage non-professionnel, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et soumises à déclaration préalable.

Perception de la taxe d'aménagement

Le produit de tout ou partie de la taxe d'aménagement perçue par les EPCI à fiscalité propre doit être reversé aux communes membres, au prorata des charges de financement des équipements qu'elles préservent. Le reversement n'est pas de plein droit, lorsque sa perception demeure communale, et qu'une part du financement des équipements générateurs de la taxe relève de la communauté. Le même principe de partage du produit au prorata des dépenses constatées de chacun s'applique désormais, aussi bien lorsque la taxe d'aménagement est perçue par la commune que lorsqu'elle est perçue par l'intercommunalité.

Transfert de la gestion des taxes d'urbanisme à la DGFIP

La gestion de la taxe d'aménagement est partagée entre les services du ministère de la Transition écologique, compétents en matière de liquidation, et la Direction Générale des Finances Publiques (*DGFIP*), compétente en matière de recouvrement.

Le transfert de la liquidation de la taxe d'aménagement à la DGFIP a été prévu au 1/9/2022 (*loi de finances pour 2021*). Il implique une période transitoire durant laquelle les services de la DGFIP et les services déconcentrés chargés de l'urbanisme assurent simultanément les missions de liquidation des taxes d'urbanisme.

Afin d'adapter l'organisation des services de l'État chargés de l'urbanisme, il est créé de manière transitoire, la possibilité de mettre en place une gestion interdépartementale de la liquidation de cette taxe, en supprimant toute référence à l'échelon départemental.

Expérimentations visant la coordination du parcours gériatrique des personnes

Les Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sont des structures médicalisées qui accueillent des personnes âgées dépendantes. Ils peuvent assurer une mission de centre de ressources territorial, dans des conditions fixées par voie réglementaire, tout en garantissant l'équité territoriale entre départements. Les établissements sont dotés de financements complémentaires. L'objectif de cette mission de coordination est de proposer, en lien avec d'autres professionnels du secteur sanitaire et médico-social du territoire, chargés du parcours gériatrique des personnes âgées, des actions visant à :

- ⇒ appuyer les professionnels du territoire intervenant auprès de ces publics ;
- ⇒ accompagner les personnes âgées ne résidant pas dans les établissements mentionnés ci-dessus ou les personnes qui leur viennent en aide.



AUTRES MESURES

Bouclier tarifaire pour l'électricité et le gaz naturel

Concernant l'électricité, il est prévu une baisse de la taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité, ou contribution au service public de l'électricité (*accise*) intervenant simultanément à la hausse, hors taxes, des tarifs réglementés de vente d'électricité prévue le 1/2/2022. Le tarif de l'accise est fixé de manière à ce que, en moyenne, le tarif réglementé de vente aux particuliers en France continentale n'augmente pas de plus de 4 % par rapport au niveau relevé au 1/8/2021.

Cette baisse s'applique uniformément dans l'ensemble des territoires où est prélevée la taxe, que les consommations d'électricité bénéficient ou non à l'heure actuelle d'un tarif réduit d'accise, ainsi qu'à l'ensemble des consommations (*personnes physiques, entreprises, personnes morales autres que les entreprises*).

De manière dérogatoire, la baisse de tarif est écrêtée afin que le niveau de taxation reste, dans tous les cas, supérieur ou égal au tarif minimum fixé par le droit européen (*0,5 €/MWh pour les entreprises et 1 €/MWh pour les autres personnes*). La baisse peut atteindre 24,815 €/MWh pour les particuliers et les petites entreprises (*raccordées sous une puissance inférieure à 36 kVA*).

La baisse s'applique jusqu'à la première réévaluation des tarifs réglementés au 1/2/2023.

Concernant le gaz naturel, en raison de la hausse constante des tarifs réglementés, qui connaît une réévaluation mensuelle, le Gouvernement a bloqué les tarifs à leur niveau d'octobre 2021. Ce blocage est susceptible de mettre en difficulté les fournisseurs de gaz, dans le cas d'une augmentation de leurs coûts d'approvisionnement. Si le coût des approvisionnements en gaz naturel était supérieur à celui d'octobre 2021, le Gouvernement serait alors autorisé à minorer le tarif de l'accise. Afin d'évaluer ces coûts d'approvisionnement, la méthode utilisée est la même que celle pour déterminer les tarifs réglementés du gaz pour l'opérateur ENGIE. Cette minoration concerne les consommations pour l'usage combustible de l'ensemble des ménages. Elle permet, pendant la période de blocage des tarifs réglementés TTC de limiter les pertes des fournisseurs, qui voient leurs coûts d'approvisionnement augmenter. Au-delà de cette période, elle peut permettre également d'éviter ou de limiter toute hausse des tarifs TTC. Ce dispositif est facultatif et pourrait être activé ou non, une ou plusieurs fois courant 2022, selon l'évolution de la situation, et est ainsi complémentaire d'autres dispositifs permettant déjà de contenir les effets de la hausse des prix du gaz.

A compter du 30/6/2022 (ou entre le 30/4/2022 et le 31/12/2022), les tarifs réglementés de vente de gaz naturel comprendront un dispositif de rattrapage des pertes de recettes des fournisseurs. Cette composante de rattrapage ne peut ni excéder 12 mois ni aller au-delà du 30/6/2023.

Ce rattrapage est encadré de manière à ce que le niveau du tarif au terme de la période de gel n'excède pas le niveau du tarif appliqué en octobre 2021. S'il n'était pas suffisant, les pertes des fournisseurs réellement constatées seraient compensées par l'État.

Foncières solidaires : aménagement du régime applicable

Les foncières solidaires Service d'Intérêt Economique Général (*SIEG*), qui agissent sans but lucratif, ont pour vocation d'agir en faveur de personnes fragiles. Les souscriptions à leur capital bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu, justifiée par la finalité sociale de leurs activités et ayant vocation à promouvoir l'investissement solidaire. Cet avantage fiscal vient en diminution du prix de revient lors de la cession des titres. Par conséquent, toute référence au dispositif de réduction d'impôt pour investissement dans les foncières solidaires *SIEG*, est supprimée dès 2022.

Le régime des droits de mutation pour les acteurs du logement social et de l'insertion par le logement, est harmonisé.

Les foncières solidaires exerçant par définition des activités de logement très social, mobilisent de l'épargne solidaire grâce à l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (*ESUS*). Plusieurs formes d'épargne solidaire contribuent au financement des foncières solidaires : *épargne salariale solidaire, épargne bancaire solidaire, épargne de partage, actionnariat solidaire en actions ou en parts sociales*). Les cessions de droits sociaux sont soumises à un droit d'enregistrement. Les taux des droits d'enregistrement sont différents entre les acteurs d'un même marché et notamment les bailleurs sociaux. En effet, les organismes HLM et les SEM exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis à un droit d'enregistrement de 0,1% alors que certaines foncières solidaires sous mandat *SIEG* sont soumises à un taux de 5% puisque considérées comme des personnes morales à prépondérance immobilière. Dans un souci d'équité fiscale entre acteurs du logement social, il est proposé d'exclure les sociétés foncières agréées *ESUS* assurant un *SIEG* des personnes morales à prépondérance immobilière.

Imposition des plus-values de cession de locaux professionnels transformés en logements

Les entreprises qui cèdent des locaux à usage de bureau ou commerce, ou des terrains à bâtir, à des opérateurs (*organismes HLM et opérateurs privés*) qui s'engagent à construire ou transformer les locaux en logements dans les 4 ans, peuvent bénéficier d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés pour les plus-values réalisées.

Dans une optique de lutte contre l'artificialisation des sols, **ce dispositif qui devait s'éteindre au 31/12/2022 est prolongé d'1 an, soit jusqu'au 31/12/2023.**



Sources :

Loi de finances n° 2021-1900 du 30/12/21

Loi de financement de la sécurité sociale n° 2021-1754 du 23/12/21



Date de publication : 17 janvier 2022

Directeur de la publication : Gilles TURLAN

Directrice de la rédaction : Hélène ROQUE

Création et impression : ADIL DU TARN

☎ 05.63.48.73.80

