



N°447

Locatif Prévention Juriste
 Amiable Syndic Conjointure
 Bailleur Propriété Fiscalité
 Formations ADIL65
 Allocations Charges Décence
 Etudes Commandement Public
 Revenus Logement
 F S L
 Ménages Privé Copropriété
 Acteurs locaux Assemblée Générale
 Révision Information
 HLM Habitat Collectivités
 Accession Observatoire Travaux Explosions
 Contentieux Professionnels Propriétaires
 Conseil Particuliers Maintenance

L'ADIL vous apporte une information complète objective et gratuite sur toutes les questions liées au logement

24 rue Larrey
 65000 Tarbes
 05 62 34 67 11
 www.adil65.org

Permanences

Bagnères-de-Bigorre
 2ème et 4ème mercredi
 De 9h à 12h

Capvern
 3ème mercredi du mois
 De 9h30 à 12h

Lannemezan
 1er mercredi du mois
 De 9h30 à 12h

Lourdes
 1er et 3ème mardi du mois
 De 9h30 à 12h

Trie sur Baïse
 4ème jeudi du mois
 De 14h à 16h30

Vic-en-Bigorre
 1er et 3ème jeudi du mois
 De 14h à 16h30

LOI DE FINANCES 2022 PRINCIPALES MESURES CONCERNANT LE LOGEMENT

Suite à la parution de la loi de finances pour 2022, les principales mesures concernant le logement sont présentées ci-après. Certaines dispositions sont en attente de décrets.

Accession à la propriété

● Prorogation du Prêt à taux zéro (PTZ)

Le Prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt sans intérêt octroyé par les banques, sous conditions de ressources, à des ménages primo-accédant pour financer l'achat ou la construction de leur résidence principale. Le dispositif est prorogé **jusqu'au 31 décembre 2023**.

La loi de finances pour 2021 avait prévu de prendre en compte, pour apprécier les conditions de ressources des bénéficiaires, les revenus de l'année de l'émission de l'offre de prêt (plutôt que ceux de l'avant-dernière année précédente).

Ces modalités devaient être fixées par décret. Ce décret n'a pas été publié. Ces nouvelles modalités s'appliqueront aux offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2023.

Investissement locatif et fiscalité du bailleur

● Incitation fiscale à la mise en location "Louer Abordable"

Depuis le 1er janvier 2017, le dispositif d'incitation fiscale à la mise en location «Louer abordable» pour les logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), permet une **déduction forfaitaire sur les loyers** perçus variant de 15 % à 85 %, en fonction de la zone géographique (ABC), du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location/sous-location).

⇒ **Transformation du dispositif**

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

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

Le dispositif actuel reste en vigueur pour les conventions déposées avant le 28 février 2022. Les nouvelles modalités s'appliqueront **aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah à partir du 1er mars 2022**.

⇒ **Conditions**

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le logement devra être donné en location dans le cadre d'une **convention Anah, en respectant des plafonds de loyer et de ressources pour le locataire (décret à paraître)**.

La fixation des plafonds de loyer devrait être effectuée sur la base d'une cartographie réalisée à l'échelle communale, à partir des loyers du marché dans le parc locatif privé, en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale.

Actuellement, le montant des loyers pratiqués est défini en fonction du zonage ABC. L'application du zonage disparaît.

⇒ Taux de réduction d'impôt

Les taux de réduction d'impôts sur les loyers perçus sont uniformes sur l'ensemble du territoire. Ces taux sont fixés à :

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

En cas **d'intermédiation locative** (*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*), les taux de réduction d'impôts sont portés à :

- **20 %** pour le logement affecté à la **location intermédiaire**,
- **40 %** pour le logement affecté à la **location sociale**,
- **65 %** pour le logement affecté à la **location très sociale**,

À noter : afin de renforcer l'attractivité de l'intermédiation locative, les aides de l'Anah évoluent également.

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.

⇒ Durée des conventions

La durée des conventions Anah est unifiée à **six ans** avec ou sans travaux, contre six et neuf ans auparavant.

● Prolongation du dispositif fiscal "Censi-Bouvard"

Le dispositif dit "Censi-Bouvard" 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 ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation. Ce logement doit être destiné à la location meublée exercée à titre non-professionnel.

Ces logements à destination de publics spécifiques doivent être situés dans un établissement social ou médico-social pour des personnes âgées ou adultes handicapés, résidence avec services pour étudiants...).

La loi proroge le dispositif **jusqu'au 31 décembre 2022**.

● Prolongation du dispositif fiscal "Denormandie"

La loi de finances pour 2019 a instauré une **réduction d'impôt** dite "Denormandie ancien" pour les acquisitions de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de rénovation, ainsi que pour les acquisitions de locaux affectés à un usage autre que l'habitation, qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement.

Pour bénéficier du dispositif fiscal, le logement doit faire ou avoir fait 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).

Le dispositif Denormandie est prolongé jusqu'au **31 décembre 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 ressources, à des propriétaires (occupants ou bailleurs) et à des copropriétaires, pour un logement occupé à titre de résidence principale, en vue de financer des travaux de rénovation énergétique.

Le dispositif est prorogé de deux ans, soit **jusqu'au 31 décembre 2023**.

La constitution des dossiers de demande d'éco-PTZ et leur instruction sont, en outre, simplifiées afin de faciliter le cumul du prêt avec l'aide "MaPrimeRénov". **L'Anah se chargera à compter du 1er juillet 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. En ce sens, le plafond du prêt est rehaussé (passant de 30 000 € à **50 000 €**) et la durée possible de remboursement du prêt est augmentée (passant de 15 ans à **20 ans**).

Mesures liées au parc social

● Extension du taux de TVA réduit

Les livraisons de locaux et les 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 TVA à **5,5 %**.

Ce taux réduit est étendu :

- aux **opérations financées par un Prêt locatif social (PLS)**, mais uniquement en cas de transformation de locaux à usage autre que l'habitation. Ce taux s'applique aux opérations bénéficiant d'une décision de financement à compter du **1er janvier 2022** ;
- aux **travaux d'amélioration** à réaliser sur un immeuble ancien, en vue de sa **transformation en logement social**, effectués, non pas par l'organisme acquéreur mais 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 qui, fiscalement, "**rendent l'immeuble à l'état neuf**".

Les **livraisons de logements locatifs intermédiaires** bénéficient sous certaines conditions du taux réduit de **TVA à 10 %**. Sont désormais concernées les livraisons de logements situés sur le territoire d'une **commune comptant déjà plus de 25 % de logements locatifs sociaux**, contre 35 % jusqu'à présent. La clause de mixité sociale est ainsi assouplie pour les livraisons de logements pour lesquels le **permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2022**. Toutefois, pour les ventes en l'état futur d'achèvement, ce taux s'applique aux livraisons de logements pour lesquels **l'acte de vente ou, le cas échéant, le 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 %** lorsque ces logements 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 selon les cas à compter de l'année qui suit la signature du contrat de ville ou de la convention d'abattement de la TFPB. Le bénéfice de cet abattement est également 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'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le représentant de l'État dans le département.

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

● RLS et suspension de l'indexation des plafonds de ressources

La loi de finances pour 2018 a créé la **Réduction de loyer de solidarité (RLS)** en faveur des locataires de logements conventionnés, gérés par les organismes d'HLM et les Sociétés d'économie 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 1er janvier. L'État s'est engagé à réduire l'effort demandé aux bailleurs sociaux au titre de la RLS. Afin de respecter cet engagement, 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'applique pas non plus en 2022**.

● 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, constitutif d'une perte de recettes supportée par les collectivités, fait l'objet d'une nouvelle mesure dans le cadre de la loi de finances pour 2022.

Elle prévoit la **compensation intégrale par l'État aux collectivités, pendant dix ans, de la perte de recettes liée à l'exonération, pour tous les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un agrément entre le 1er janvier 2021 et le 30 juin 2026**.

Urbanisme

• 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 dix 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 par conséquent de nouveau assujéti au paiement de la taxe d'aménagement.

Les conditions d'exonération de cette taxe en cas de reconstruction après sinistre sont assouplies :

l'exonération s'applique désormais 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).

Dans ce cas, 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.

Les serres de production d'exploitation agricoles bénéficient à l'inverse, d'une exonération de plein droit.

Dans une démarche d'encouragement du développement durable et des formes d'agriculture urbaines, la **faculté** est désormais laissée aux organes délibérants des communes ou des EPCI 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.

Autres mesures

• Foncières solidaires : aménagement du régime applicable

Les foncières solidaires Service d'intérêt économique général (SIEG), exerçant leur activité dans le domaine du logement social, ont pour vocation d'agir en faveur d'un public fragile.

Les souscriptions au capital de ces foncières bénéficient d'une **réduction d'impôt** sur le revenu. Cette réduction d'impôt est justifiée par la finalité sociale des activités des foncières SIEG et a vocation à promouvoir l'investissement solidaire.

En cas de cession des titres, le calcul de la plus-value s'opérait jusqu'ici en déduisant du prix d'acquisition des titres le montant de la réduction d'impôt obtenue. Pour rétablir le plein effet incitatif du dispositif, la loi de finances pour 2022 dispose que le montant de la réduction d'impôt obtenue lors de la souscription n'est plus déduit du prix d'acquisition des titres pour le calcul de la plus-value.

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

Les cessions de droits sociaux sont soumises à un droit d'enregistrement. Les taux des droits d'enregistrement sont toutefois 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 soumises à un **droit d'enregistrement de 0,1 %** alors que certaines foncières solidaires sous mandat SIEG, considérées comme des personnes morales à prépondérance immobilière, étaient soumises à un droit d'enregistrement de 5 %.

Dans un souci d'équité fiscale entre les acteurs du logement social, les **sociétés foncières agréées ESUS assurant un SIEG** ne sont plus considérées comme des personnes morales à prépondérance immobilière.

Les foncières solidaires qui exercent 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)).

- **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 décembre 2022 est prolongé soit jusqu'au **31 décembre 2023**.

- **Concours financiers du Nouveau programme national de renouvellement urbain**

Créé par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) prévoit la transformation de plus de 450 QPV en intervenant sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires.

La loi de finances 2022 prévoit une **augmentation des concours financiers du NPNRU**, portant les moyens financiers du programme de 10 à 12 milliards d'euros. Cette augmentation comprend notamment une **contribution supplémentaire d'Action Logement à hauteur de 1,4 milliards d'euros en subventions** inscrite dans l'avenant à la nouvelle convention quinquennale entre l'État et Action Logement du 4 février 2021.

La **date limite d'engagement du programme est fixée à 2026**. L'ensemble des projets devant être validés avant la fin de l'année 2021, certaines opérations complexes ne peuvent être engagées comptablement avant 2024. Cette nouvelle échéance doit ainsi permettre de valider des projets ayant des calendriers opérationnels réalistes et de renforcer le déploiement opérationnel du renouvellement urbain.

Loi de finances pour 2022 - n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 (JO du 31.12.21)