



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

(Loi de finances pour 2022 (loi n° 2021-1900 du 30.12.21 : JO du 31.12.21 / Loi de financement de la sécurité sociale pour 2022 (loi n° 2021-1754 du 23.12.21 : JO du 24.12.21))

Présenté lors du Conseil des ministres du 22 septembre 2021, le projet de loi de finances pour 2022 a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 16 novembre 2021. Le Sénat a rejeté en première lecture la première partie du texte, entraînant le rejet de l'ensemble du projet de loi.

Après un passage en Commission mixte paritaire (non conclusif) et un nouveau rejet du texte par le Sénat en deuxième lecture, le projet de loi définitif a été adopté par l'Assemblée nationale le 15 décembre 2021. Le Conseil constitutionnel a toutefois été saisi le 16 décembre. Sa décision n° 2021-833, rendue le 28 décembre 2021, n'affecte pas les dispositions en lien avec le logement.

La loi du 30 décembre 2021, comportant 213 articles, a été publiée au Journal officiel du 31 décembre 2021.

Par ailleurs, le projet de loi de financement de la sécurité pour 2022 a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 26 octobre 2021. Une Commission mixte paritaire a été convoquée le 16 novembre 2021. Le projet de loi définitif a été adopté par l'Assemblée nationale le 29 novembre 2021. Le Conseil constitutionnel a toutefois été saisi le 30 novembre 2021. Dans sa décision du 16 décembre 2021 (CC : 16.12.21, n° 2021-832), le Conseil constitutionnel, a censuré quatre dispositions de la loi en lien avec le logement ; elles concernaient :

- la mise en place et le financement d'une carte professionnelle pour les intervenants de l'aide à domicile (LFSS : art. 46) ;
- la création d'une plateforme d'appui gériatrique aux établissements et services sanitaires et médico sociaux ainsi qu'aux professionnels de santé libéraux apportant des soins ou un accompagnement aux personnes âgées (LFSS : art. 48) ;
- l'élargissement des missions de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) (LFSS : art. 50) ;
- l'information des allocataires des prestations familiales sur la nature et l'étendue de leurs droits (LFSS : art. 101).

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2022 du 23 décembre 2021, publiée au JO du 24 décembre 2021, comporte 121 articles.

Les dispositions de ces deux lois en lien avec le logement et l'hébergement sont détaillées ci-dessous. Elles concernent l'accèsion à la propriété, l'investissement locatif, l'amélioration de l'habitat, l'urbanisme, les aides au logement et les prestations sociales, le parc social et les taxes locales.

Accession à la propriété

- Prorogation du Prêt à taux zéro (PTZ)
- Fonds de garantie à l'habitat social en Outre-mer

Investissements locatifs et fiscalité du bailleur

- Incitation fiscale à la mise en location "Louer Abordable"
- Prolongation du dispositif fiscal "Censi-Bouvard"
- Prolongation du dispositif fiscal "Denormandie"
- Prolongation de l'expérimentation relative à la réduction d'impôt "Pinel" en Bretagne

Amélioration de l'habitat

- Prorogation et aménagement de l'éco-Prêt à taux zéro

Aides au logement et prestations sociales

- Aide personnalisée au logement pour les logements-foyer
- Allocation personnalisée d'autonomie (APA) : création d'un système d'information national
- Droit à l'information sur les prestations familiales
- Élargissement des missions de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA)

Mesures liées au parc social

- Extension du taux de TVA réduit
- Aménagement des crédits d'impôts pour la construction de logements locatifs sociaux en Outre-mer
- Réduction de loyer de solidarité (RLS) et suspension de l'indexation des plafonds de ressources

Taxes locales

- Compensation de la Taxe d'habitation et exonération de sa remise à la charge
- Compensation intégrale de l'exonération de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)
- Construction de logements locatifs intermédiaires : substitution de l'exonération de taxe foncière par une créance à l'impôt sur les sociétés
- Métropole de Lyon : instauration d'un taux départemental
- Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

Urbanisme

- Exonération de taxe d'aménagement et reconstruction à l'identique
- Exonération de taxe d'aménagement pour les serres de jardin personnelles
- Transfert de la gestion des taxes d'urbanisme à la DGFIP

Publics spécifiques

- Rapport du Gouvernement pour un bilan de la branche autonomie
- Déploiement de services autonomie à domicile
- Expérimentations visant la coordination du parcours gériatrique des personnes

Autres mesures

- Bouclier tarifaire pour l'électricité et le gaz naturel
- Foncières solidaires : aménagement du régime applicable
- Imposition des plus-values de cession de locaux professionnels transformés en logements
- Perception de la taxe d'aménagement
- Concours financiers du Nouveau programme national de renouvellement urbain

Accession à la propriété

Prorogation du Prêt à taux zéro (PTZ)

(LF 2022 : art. 87 / loi du 29.12.10 de finances pour 2011 : art. 90 et loi du 29.12.20 de finances pour 2021 : art. 164)

Le Prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif permettant aux banques d'octroyer des prêts sans intérêts, sous conditions de ressources, à des ménages primo-accédant à la propriété afin de favoriser l'acquisition ou la construction de leur résidence principale. Le dispositif est prorogé d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

Pour mémoire, la loi de finances pour 2021 avait prévu de prendre en compte, pour l'appréciation des 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 (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)). Ce décret n'a pas été publié.

L'entrée en vigueur des nouvelles modalités d'appréciation des revenus des ménages, est reportée d'un an ; elles s'appliqueront aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2023 (cf. [Analyse juridique n° 2021-10](#)).

Fonds de garantie à l'habitat social en Outre-mer

(LF 2022 : art. 160 / CCH : L.312-8 [nouveau])

Le Plan logement Outre-mer (PLOM) 2019-2022 prévoit une révision de l'encadrement des aides à l'accession et à l'amélioration de l'habitat et fixe un objectif d'harmonisation de la gestion de ces aides en Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte. Dans ce cadre, les fonds de garantie à l'habitat social sont restructurés sur ces territoires.

Ils viseront à soutenir les personnes disposant de ressources modestes dans leur projet d'accession sociale et très sociale à la propriété et à faciliter leur accès au financement bancaire. Ces fonds auront pour objet de garantir des prêts accordés par les établissements de crédit ayant conclu des conventions avec les représentants de l'État en cas de défaillance des bénéficiaires de ces prêts. Ces fonds reposeront principalement sur des dotations allouées par l'État, les départements et les régions d'Outre-mer. L'administration de ces fonds de garantie sera confiée à un comité de gestion dont la composition est fixée par décret (à paraître). De plus, un comité de pilotage composé de représentants de chaque comité de gestion sera chargé du suivi de l'ensemble du dispositif en lien avec le ministère des Outre-mer.

Les modalités d'intervention et de fonctionnement de ces fonds, ainsi que des mécanismes de régulation de la garantie visant à prévenir les risques d'épuisement des fonds, seront prévus par décrets (à paraître).

Investissement locatif et fiscalité du bailleur

Incitation fiscale à la mise en location "Louer Abordable"

(LF 2022 : art. 67 / CGI : art. 199 tricies [nouveau] / Loi du 6.7.89 : art. 18-1 [nouveau])

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un dispositif d'incitation fiscale à la mise en location Louer abordable, dit "Cosse", remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il permet un abattement variant de 15 % à 85 %, en fonction de la zone géographique, 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). Deux durées de conventionnement sont prévues : six ans pour le conventionnement sans travaux et neuf ans avec travaux (cf. [Analyse juridique relative aux modalités d'application du dispositif Louer abordable](#)).

Transformation du dispositif

La déduction fiscale (déduction forfaitaire appliquée sur les loyers perçus) 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 1^{er} mars 2022. Cette disposition permet aux bailleurs ayant entrepris des démarches pour bénéficier de Louer Abordable, de ne pas voir leur régime dépendre de la date de la signature de la convention par l'Anah.

Par ailleurs, l'Anah adaptera, d'ici la fin du premier trimestre 2022, son système informatique et fera évoluer le parcours en ligne du propriétaire bailleur sur son site internet. Jusqu'au 28 février 2022, ce parcours reste orienté vers le régime fiscal existant.

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.

Le loyer et les ressources du locataire 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 et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale.

La fixation des plafonds de loyer devrait être effectuée sur la base d'une cartographie réalisée à l'échelle communale (amendement n° II-3536). Il s'agit de faciliter la compréhension par le bailleur de la définition du loyer applicable. Actuellement, le montant des loyers pratiqués est défini en fonction du zonage ABC et ajustable au niveau local par la délégation territoriale de l'Anah qui peut adapter les niveaux de loyers pratiqués selon la tension du marché local. L'application du zonage disparaît donc et l'avantage fiscal s'appliquera de la même façon sur l'ensemble du territoire.

Taux de réduction d'impôts

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 : 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 de réduction d'impôts 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.

À noter : afin de renforcer l'attractivité de l'intermédiation locative, les aides de l'Anah évoluent également (CA Anah du 8.12.21, délibération n° 2021-43). 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.

Sortie du conventionnement

Un nouvel article 18-1 est intégré à la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, pour préciser les modalités de fixation du loyer à la sortie du conventionnement. Dans les zones tendues de plus de 50 000 habitants soumises à l'encadrement de l'évolution des loyers, en cas de première relocation consécutive au terme de la convention Anah, la fixation du loyer est libre.

L'application de cette disposition nécessite que le logement ne fasse pas, en outre, l'objet d'une interdiction d'augmentation du loyer à la relocation du bien ou lors du renouvellement du bail, en cas d'étiquette F (très peu performants) ou G (extrêmement peu performants) (CCH : L.173-1-1) (cf. Analyse juridique relative à l'encadrement de l'évolution des loyers en zones tendues à compter du 1^{er} août 2021).

Rapport d'évaluation

Le Gouvernement doit remettre au Parlement, avant le 30 septembre 2024, un rapport d'évaluation de cette nouvelle réduction d'impôt.

Prolongation du dispositif fiscal "Censi-Bouvard"

(LF 2022 : art. 74 / CGI : art. 199 sexvicies)

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 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 le dispositif, jusqu'au 31 décembre 2022.

Prolongation du dispositif fiscal "Denormandie"

(LF 2022 : art. 75 / CGI : art. 199 novovicies)

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 (cf. Analyse juridique relative à la loi de finances pour 2019).

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).

Ce dispositif, prolongé d'un an, s'achève au 31 décembre 2023.

À noter que le Gouvernement doit transmettre au Parlement, avant le 30 septembre 2022, un rapport évaluant le dispositif.

Prolongation de l'expérimentation relative à la réduction d'impôt "Pinel" en Bretagne

(LF 2022 : art. 92 / loi n° 2019-1479 du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 164)

La loi de finances pour 2020 a institué en région Bretagne une expérimentation relative à la réduction d'impôt "Pinel", jusqu'au 31 décembre 2021. Elle s'applique aux logements situés dans des communes ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants. Le dispositif s'applique aux acquisitions de logements et, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire réalisés à compter du 1^{er} avril 2020 (cf. Analyse juridique relative à la loi de finances pour 2020).

L'expérimentation menée en Bretagne est prolongée jusqu'à la date d'extinction du dispositif "Pinel", telle que prévue par la loi de finances pour 2021, à savoir le 31 décembre 2024.

Amélioration de l'habitat

Prorogation et aménagement de l'éco-Prêt à taux zéro

(LF 2022 : art. 86 / CGI : art. 244 quater U)

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 en vue de financer des travaux de rénovation énergétique. Les établissements de crédit et les sociétés de financement bénéficient d'un crédit d'impôt au titre des prêts consentis (cf. Analyse juridique relative à l'éco-PTZ).

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 1^{er} 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).

Distribution par des sociétés de tiers financement : l'expérimentation conduite en Île-de-France et dans les Hauts-de-France, de la distribution de l'éco-PTZ par des Sociétés de tiers-financement (STF) est prorogée de deux ans, jusqu'au 31 décembre 2023.

Aides au logement et prestations sociales

Aide personnalisée au logement pour les logements-foyer

(LF 2022 : art. 175 / CCH : L.861-5-1)

Dans certains territoires d'Outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte), aucune réglementation ne prévoit la possibilité d'un conventionnement APL (Aide personnalisée au logement) pour les logements-foyers. Ces structures ne peuvent donc pas bénéficier de l'APL. Par conséquent, seul le barème de l'Allocation logement (AL) foyer leur est actuellement applicable. Afin d'améliorer le financement des résidences sociales en Outre-mer, le barème des aides au logement est aligné sur celui de l'APL foyer en métropole, à condition qu'une convention soit établie entre le bailleur, le gestionnaire du logement-foyer et l'État.

Allocation personnalisée d'autonomie (APA) : création d'un système d'information national

(LFSS : art. 49 / CASF : L.232-21-5)

Pour faciliter la gestion de l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) et d'homogénéiser les pratiques et systèmes d'information, la loi attribue à la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), la mission de concevoir et de mettre en œuvre un système d'information unique. Il est destiné aux départements et, le cas échéant, aux organismes de sécurité sociale chargés de la gestion de l'APA.

Ce système a pour finalités de :

- mettre en œuvre l'ensemble des procédures (recueil et instruction des demandes, attribution, gestion et contrôle de l'effectivité de cette prestation) ;
- assurer le suivi et l'analyse de ces procédures, des dépenses liées à la prestation ainsi que des caractéristiques de ses bénéficiaires.

Ce nouveau système d'information entrera en vigueur selon une date déterminée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2025.

Mesures liées au parc social

Extension du taux de TVA réduit

(LF 2022 : art. 32 / CGI : art. 278 sexies II B 2, art. 278 sexies 0 A et art. 278 sexies A, art. 279-0 bis A)

Pour rappel, 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 la Taxe sur la valeur ajoutée (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 1^{er} 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 (CCH : L.262-1) ;
- 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" (CGI : art. 257).

En outre, et pour rappel, 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. Cette condition s'applique aux 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, il s'applique aux livraisons de logements pour lesquels l'acte de vente ou, le cas échéant, le contrat préliminaire, est signé à compter de cette même date. Le Gouvernement devra remettre au Parlement, avant le 30 septembre 2025, un rapport mesurant les impacts de l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons de logements locatifs intermédiaires.

Logement social : prolongation de l'abattement de taxe foncière

(LF 2022 : art. 68 / CGI : art. 1388 bis / Loi n° 2014-173 du 21.2.14 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine : art. 30, III)

Pour mémoire, 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.

Le 29 avril 2015, l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) ainsi que des associations d'élus ont signé un cadre national d'élaboration, de mise en œuvre et de suivi des conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB déclinées par quartier et par organisme HLM dans chaque contrat de ville. Le 30 septembre 2021, un avenant à ce cadre national a également été signé afin de réaffirmer la complémentarité entre la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB et les actions relevant du contrat de ville. En conséquence, l'application de l'abattement est prolongée d'une année, soit jusqu'en 2023.

Investissements locatifs social en Outre-mer

(LF 2022 : art. 16, art. 73 et art. 88 / CGI : art. 199 undecies C, art. 244 quater X et art. 244 quater y)

Pour mémoire, en Outre-mer et en Nouvelle-Calédonie, peuvent faire l'objet d'une réduction d'impôt (CGI : art. 199 undecies C) :

- les acquisitions et constructions de logements sociaux neufs ;
- les acquisitions de logements sociaux achevés depuis plus de 20 ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation et de travaux de rénovation ou de réhabilitation de logements sociaux achevés depuis plus de 20 ans.

Le champ de la réduction d'impôt est étendu aux opérations de démolition en vue de la construction de nouveaux logements sociaux. L'achèvement des fondations de l'immeuble doit intervenir dans un délai de deux ans suivant la date de fin des travaux de démolition. La réduction d'impôt est assise sur le prix de revient des travaux de démolition, minoré des taxes versées et des subventions publiques reçues pour ces travaux. Ce montant est retenu dans la limite d'un plafond de 25 000 € par logement démoli.

Cette extension de la réduction d'impôt s'applique aux travaux pour lesquels cumulativement :

- une demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2022 ;
- les travaux de démolition n'ont pas été engagés avant cette date.

Cette nouvelle mesure entre en vigueur, pour les investissements réalisés à Saint-Martin, à une date fixée par décret, ne pouvant être postérieure de plus de six mois à la date de réception par le Gouvernement de la réponse de la Commission européenne permettant de considérer le dispositif législatif comme conforme au droit de l'Union européenne en matière d'aides d'État.

En outre, le crédit d'impôt en faveur du logement social en Outre-mer, prévu à l'article 244 quater X du Code général des impôts, s'adresse aux organismes d'HLM au titre de leurs opérations de construction de Logements locatifs sociaux (LLS) et très sociaux (LLTS). Le dispositif s'applique également aux logements qui bénéficient des PLS, destinés à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux LLS et LLTS, mais qui rencontrent néanmoins des difficultés pour trouver un logement, notamment dans des zones où le marché du logement est tendu.

Le nombre de logements bénéficiant de ce crédit d'impôt est toutefois limité. En effet, ces logements ne doivent pas représenter plus de 25 % du nombre moyen des logements (LLS, LLTS et PLS) livrés au cours des trois dernières années en Guadeloupe, Martinique et Guyane. Ce taux est de 35% à La Réunion. À Mayotte, le quota ne s'exprime pas en pourcentage, mais est égal à 100 logements annuels.

Cet article porte le quota à 35 % dans les départements de la Martinique et de la Guadeloupe, comme c'est le cas actuellement dans le département de La Réunion. Le taux de 25% demeure toutefois applicable en Guyane et est étendu à Mayotte.

Enfin, une réduction d'impôt s'applique aux sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés lorsque des investissements ont été réalisés dans le cadre d'acquisitions et de constructions de logements locatifs sociaux neufs (CGI : art. 244 quater Y).

Cette réduction d'impôt entre en vigueur dans les collectivités d'Outre-mer à compter du 1^{er} janvier 2022. Les modalités d'application de la réduction d'impôt sont harmonisées avec les dispositifs de défiscalisation existants en Outre-mer et précisées dans la loi de finances.

Ainsi, pour les programmes d'investissement soumis à agrément devant comprendre une part minimale de surface habitable louée à des conditions particulières, les locataires devront avoir des ressources inférieures à certains plafonds.

Il est également envisagé la cession des logements sociaux (ou des titres des sociétés qui en sont propriétaires) à l'organisme de logement social qui est locataire, ou à des personnes physiques choisies par ce dernier.

Enfin, la loi prévoit que la réduction d'impôt prévue s'applique aussi pour les travaux de démolition préalables à la construction de ces logements pour lesquels :

- une demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2022 ;
- les travaux de démolition n'ont pas été engagés avant cette date.

Le montant de la réduction ne peut excéder 25 000 € par logement démolit. La réduction d'impôt est accordée au titre de l'exercice d'achèvement des travaux.

RLS et suspension de l'indexation des plafonds de ressources

(LF 2022 : art. 94 / CCH : L.442-2-1)

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 1^{er} janvier, (évolution en moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac, constatée pour l'avant-dernière année précédant cette revalorisation). Toutefois, dans le cadre du Pacte d'investissement pour le logement social pour la période 2020-2022 du 25 avril 2019, 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 (cf. Analyse juridique relative à la réduction de loyer de solidarité (RLS) et baisse de l'aide personnalisée au logement).

En 2022, l'indexation des plafonds de ressources ne s'applique pas non plus.

Taxes locales

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

(LF 2022 : art. 37 et art. 41 / loi du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 16)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2020 (art. 16) a prévu les modalités de suppression progressive de la Taxe d'habitation (TH) sur les résidences principales et l'introduction d'un nouveau schéma de financement des collectivités locales à compter de 2021 (cf. Analyse juridique relative à la loi de finances pour 2020). Au titre de 2020, le texte prévoit un mécanisme de remise à la charge des communes et Établissements publics de coopération intercommunale (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 (CGCT : L.1612-5 et L.1612-14) ;
- 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.

Afin de 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 prenant la forme d'un coefficient correcteur neutralisant les surcompensations ou les sous-compensations (loi du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 16). Pour les EPCI, la ville de Paris et la métropole de Lyon, la suppression de la THP est compensée par une fraction du produit national de la TVA.

La définition actuelle de la surcompensation ou de la sous-compensation est établie sur la différence entre un panier de ressources supprimées et un panier de ressources transférées en compensation. Chacun de ces paniers comprend notamment le montant de la moyenne annuelle des Rôles supplémentaires (RS) émis en 2018, 2019 et 2020, au titre de l'année en cours ou d'une année antérieure.

Le mécanisme est révisé :

- en retirant du panier de ressources transférées la moyenne annuelle des RS de TFPB émis au profit du département sur le territoire de la commune en 2018, 2019 et 2020 ;
- en intégrant dans le panier de ressources supprimées les RS émis jusqu'au 15 novembre 2021 au titre de 2020 ;
- en intégrant les RS de THP 2020 émis jusqu'au 15 novembre 2021 au calcul de la fraction du produit net de la taxe sur la valeur ajoutée affectée aux EPCI à fiscalité propre, à la ville de Paris et à la métropole de Lyon en compensation de la suppression de la THP.

Compensation intégrale de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties

(LF 2022 : art. 177)

Pour mémoire, 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.

La mesure entérinée reprend les constats de la commission Rebsamen, ayant identifié l'exonération comme l'un des principaux freins pour les élus locaux à la construction de logements sociaux. Elle prévoit donc 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 1^{er} janvier 2021 et le 30 juin 2026.

Cette compensation s'applique également lorsque les agréments sur les logements ont été pris par les collectivités dans le cadre des conventions de délégation de compétences avec l'État.

Afin de mesurer l'efficacité de cette mesure sur la production de logements locatifs sociaux sur la période 2021-2023, un rapport d'étape sera remis par le Gouvernement au Parlement en 2024.

Construction de logements locatifs intermédiaires : substitution de l'exonération de taxe foncière par une créance à l'impôt sur les sociétés

(PLF 2022 : art. 81 / CGI : art. 220 Z septies)

Pour mémoire, un régime fiscal de soutien à la production, par les investisseurs institutionnels, de logements locatifs intermédiaires dans les zones tendues, en vue d'accroître la production de ces logements a été institué en 2014. Il prévoit pour la construction de logements intermédiaires réalisés dans le cadre d'opérations de construction mixtes comprenant la construction d'au moins 25% de logements sociaux :

- l'application d'un taux réduit de Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 10 % ;
- le bénéfice d'une exonération de TFPB pour une durée de 20 ans.

Dans un souci de production supplémentaire de logements locatifs intermédiaires, à l'exonération de TFPB est substituée une créance à l'impôt sur les sociétés d'égal montant pour une durée de 20 ans.

Cet aménagement du régime fiscal applicable à la production de logements locatifs intermédiaires s'applique aux logements dont la construction est achevée à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le Gouvernement devra remettre au Parlement, avant le 30 septembre 2025, un rapport mesurant les impacts de ces deux mesures.

Métropole de Lyon : instauration d'un taux départemental

(LF 2022 : art. 107 / loi n° 2019-1479 du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 16)

Dans le cadre de la suppression de la Taxe d'habitation sur les résidences principales et du transfert aux communes de la TFPB des départements, deux correctifs sont apportés concernant les dispositions applicables à la métropole de Lyon.

En premier lieu, des modalités d'application de la TFPB aux biens communaux situés hors des limites territoriales de leurs communes, mais sur le territoire de la métropole de Lyon, sont prévues.

En effet, conformément aux dispositions de l'article 1382 du Code général des impôts dans sa rédaction applicable au 1^{er} janvier 2021, les immeubles communaux situés hors des limites territoriales de leurs communes, mais sur le territoire de la métropole de Lyon, sont exonérés de TFPB à hauteur du taux départemental appliqué en 2020. Il s'avère néanmoins que la métropole de Lyon, issue de la fusion de la communauté urbaine de Lyon et du département du Rhône ne disposait pas sur son territoire d'un taux départemental 2020.

De ce fait, pour l'application de l'exonération de ces biens communaux, le taux départemental retenu est le dernier taux connu avant la création de la métropole, c'est-à-dire celui appliqué en 2014.

Par ailleurs, pour l'application des correctifs d'abattement de valeur locative, le taux de TFPB applicable sur le territoire de la métropole de Lyon est le taux départemental 2014.

Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

(LF 2022 : art. 114 / loi n° 2019-1479 du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 146)

Dans le cadre de la mise en œuvre de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation prévue en 2026, dont le calendrier a été précisé par l'article 146 de la loi de finances pour 2020 (cf. Analyse juridique relative à la loi de finances pour 2020), une obligation déclarative est mise en place, visant à collecter les données relatives aux maisons d'habitation présentant des caractéristiques exceptionnelles.

La loi de finances pour 2020 a en outre prévu la rédaction d'un rapport, à remettre au Parlement avant le 1^{er} septembre 2024, qui devra notamment examiner les modalités d'évaluation des locaux d'habitation ayant des caractéristiques exceptionnelles (châteaux et maisons classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques). Préalablement à la remise de ce rapport, une collecte des données des valeurs locatives des locaux d'habitation est prévue.

Urbanisme

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

(LF 2022 : art. 110 / CU : L.331-7)

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 démolé 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. En effet, l'exonération de la taxe d'aménagement 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

(LF 2022 : art. 111 / CU : L.331-9)

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.

En l'état actuel du droit, 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'agricultures urbaines, la faculté est désormais laissée aux organes délibérants des communes ou des EPCI, le conseil de la métropole de Lyon, les conseils départementaux, l'Assemblée de Corse et le Conseil régional de la région d'Île-de-France, de délibérer sur l'éventuelle exonération de la taxe d'aménagement des serres de jardin.

À noter que ces serres doivent être utilisées pour un usage non-professionnel d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et soumises à déclaration préalable.

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

(LF 2022 : art. 112 / CU : L.331-19 et L.331-20-1 / Livre des procédures fiscales : L.255 A)

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. La liquidation de la taxe d'aménagement par les services du ministère de la transition écologique repose sur un système déconcentré, selon une organisation départementale.

Le transfert de la liquidation de la taxe d'aménagement à la DGFIP a été prévu au 1^{er} septembre 2022, par la loi de finances pour 2021 (cf. Analyse juridique relative à la loi de finances pour 2021).

Ce transfert 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.

Publics spécifiques

Rapport du Gouvernement pour un bilan de la branche autonomie

(LFSS : art. 56)

D'ici le 31 mars 2022, le Gouvernement doit remettre un rapport dressant un premier bilan de la mise en œuvre de la branche autonomie du régime général de la sécurité sociale, créée en 2020.

Il doit également proposer des solutions en vue de la mise en place d'un service territorial de l'autonomie, pour répondre aux problématiques actuelles liées au parcours et aux besoins des personnes âgées et handicapées.

Ce service territorial, organisé à l'échelle de chaque département, doit :

- faciliter les démarches ;
- améliorer l'accès à l'information et aux droits ;
- améliorer la qualité et la continuité du parcours de vie des personnes âgées en perte d'autonomie, des personnes handicapées et des proches aidants.

Il comporte les missions d'accueil, d'information, de repérage et d'orientation, d'évaluation et d'instruction des droits et de coordination de la recherche de solutions concrètes

Déploiement de services autonomie à domicile

(LFSS : art. 44 / CASF : L.313-1-3, L.314-2-1 et L.314-2-2)

En vue de préserver l'autonomie des personnes accompagnées et de favoriser leur maintien à domicile, la loi instaure le déploiement de services autonomie à domicile visant à assurer des prestations d'aide et d'accompagnement à domicile des ménages. Des soins éventuels peuvent également être proposés si la situation de la personne accompagnée le nécessite. Pour faciliter l'accompagnement à domicile des personnes, est ouverte la possibilité de conventionner avec d'autres professionnels assurant une

activité de soins à domicile. L'activité des services autonomie à domicile sera précisée dans le cadre d'un cahier des charges national fixé par décret. À compter de l'entrée en vigueur de ce dernier, ces services disposent d'un délai de deux ans pour se mettre en conformité avec les dispositions du cahier des charges.

Pour assurer une aide et un accompagnement à domicile, les services doivent disposer d'une autorisation. Cette dernière est attribuée aux établissements et aux services qui accompagnent des publics rencontrant des difficultés spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, personnes atteintes de pathologies chroniques) ou qui déploient d'ores et déjà l'accompagnement à domicile des publics.

Afin de favoriser le déploiement de ce mode d'accompagnement, des dotations seront versées annuellement par le directeur général de l'Agence régionale de santé.

Une dotation "finance des actions améliorant la qualité du service rendu à l'utilisateur" peut également être attribuée par le président du conseil départemental, suite à un appel à candidatures.

En plus de ces dotations spécifiques, les services qui mettent en œuvre le service autonomie à domicile peuvent prétendre à d'autres aides ou prestations, en fonction du public qu'elles accompagnent. En effet, les structures habilitées à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale peuvent percevoir cette aide. Les structures ne disposant pas de cette habilitation peuvent percevoir :

- l'allocation personnalisée d'autonomie destinée aux personnes âgées, résidant en France, qui se trouvent dans l'incapacité d'assumer les conséquences du manque ou de la perte d'autonomie liées à son état physique ou mental ;
- la prestation de compensation attribuée aux personnes handicapées en fonction de leur âge et de leur handicap pour les services ne disposant pas de cette habilitation.

Un rapport du Gouvernement devra être remis au Parlement, avant le 1^{er} janvier 2024, afin de consolider le financement des services d'aide et d'accompagnement à domicile.

Expérimentations visant la coordination du parcours gériatrique des personnes

(LFSS : art. 47 / CASF : L.313-12-3)

Les Établissements d'hébergement pour personnes âgées 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 les départements. Pour ce faire, les établissements sont dotés de financements complémentaires. L'objectif de cette mission 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.

Ces actions peuvent être conduites en présentiel ou selon des modalités de télésanté.

Autres mesures

Bouclier tarifaire pour l'électricité et le gaz naturel

(LF 2022 : art. 29 et art. 181)

Dans un souci de préservation du pouvoir d'achat des ménages et de la compétitivité des entreprises de la hausse des prix du gaz et de l'électricité, le Premier ministre a annoncé le 30 septembre 2021 la mise en place d'un "bouclier tarifaire". Cet article met en œuvre le volet fiscal de ce dispositif 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^{er} février 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^{er} août 2021.

Cette baisse s'applique uniformément dans l'ensemble des territoires où est prélevée la taxe (métropole et Outre-mer), 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). Ainsi, la baisse peut atteindre 24,815 € / MWh pour les particuliers et les petites entreprises (celles raccordées sous une puissance inférieure à 36 kVA).

La baisse s'applique jusqu'à la première réévaluation des tarifs réglementés au 1^{er} février 2023. Parallèlement, pour le gaz naturel, en raison de la hausse constante des tarifs réglementés, qui connaît une réévaluation mensuelle, le Gouvernement a décidé de bloquer les tarifs à leur niveau d'octobre 2021. Ce blocage est toutefois susceptible de mettre en difficulté les fournisseurs de gaz, dans le cas d'une augmentation de leurs coûts d'approvisionnement. De ce fait, si le coût des approvisionnements en gaz naturel était supérieur à celui d'octobre 2021, alors le Gouvernement serait autorisé à minorer le tarif de l'accise.

Afin d'évaluer ces coûts d'approvisionnement, la méthode utilisée est la même que celle employée 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 décidée par le Gouvernement, 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.

À noter que ce dispositif est facultatif et pourrait être activé ou non, une ou plusieurs fois en cours d'année 2022, selon l'évolution de la situation, et est ainsi complémentaire d'autres dispositifs qui permettent déjà de contenir les effets de la hausse des prix du gaz.

En outre, à compter du 30 juin 2022 (ou à une date comprise entre le 30 avril 2022 et le 31 décembre 2022, pouvant être fixée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et de l'énergie), les tarifs réglementés de vente de gaz naturel comprendront un dispositif de rattrapage des pertes de recettes des fournisseurs. Cette composante de rattrapage s'ajoutant au prix facturé définie par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et de l'énergie, ne peut ni excéder douze mois ni aller au-delà du 30 juin 2023.

Dans un souci de protection des consommateurs, 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. À noter que si ce rattrapage n'était pas suffisant, les pertes des fournisseurs réellement constatées seraient compensées par le budget de l'État.

Foncières solidaires : aménagement du régime applicable

(LF 2022 : art. 22 et art. 38 / CGI : art. 150-0 D et art. 726)

Les foncières solidaires Service d'intérêt économique général (SIEG), qui agissent sans but lucratif, ont pour vocation d'agir en faveur de personnes fragiles.

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. Toutefois, 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

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

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).

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 sont soumises à un taux de 5 % puisque considérées comme des personnes morales à prépondérance immobilière.

Dans un souci d'équité fiscale entre les 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

(LF 2022 : art. 90 / CGI : art. 210 F)

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 quatre 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 d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

Perception de la taxe d'aménagement

(LF 2022 : art. 109 / CU : L.331-2)

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 toutefois pas de plein droit, lorsque la perception de la taxe d'aménagement demeure communale, et qu'une part du financement des équipements générateurs de la taxe d'aménagement 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.

Concours financiers du Nouveau programme national de renouvellement urbain

(LF 2022 : art. 176 / loi n° 2003-710 du 1.8.3 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine)

Pour mémoire, 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.

Cet article prévoit une augmentation des concours financiers du NPNRU, annoncée par le Premier ministre lors du Comité interministériel des villes le 29 janvier 2021. Les moyens financiers du programme sont ainsi portés 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.

En outre, 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.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux