

*CHAPELOT Bathilde*

*NEVILLE Quentin*

*POINCET Apolline*

*WAROQUEAU Cécile*

*Etudiants M2 Management et Développement de Patrimoine Immobilier*

*IAE de METZ - School of Management*

*En partenariat avec l'ESI 92 et la CCI 57*

## *L'impact de la Loi de Finance 2021 sur l'immobilier : frein ou accélérateur*

### *Introduction*

La crise sanitaire de la COVID 19 a plongé la France dans une crise économique sans précédent. Pour limiter l'impact sur l'économie des citoyens, le gouvernement a pris des mesures regroupées dans le plan de relance et la loi de finance 2021. Il a accordé un budget de 16,2 milliards d'euros soit une hausse de 400 millions d'euros par rapport à la Loi de Finance de 2020. En France, le montant et l'affectation des ressources et des charges de l'Etat sont déterminés pour chaque année civile par un projet des lois de finances. Il existe tous les ans, trois types de lois qui font toutes l'objet d'un vote au Parlement :

- *la loi de finance initiale (LFI) ;*
- *les lois de finances rectificatives (LFR) viennent modifier au cours de l'année les dispositions de la LFI ;*
- *la loi de règlement qui arrête le bilan définitif qui en découle.*

L'ambition de la loi de finance 2021 est d'assurer une croissance économique et de retrouver un niveau d'activité aussi haut qu'avant la crise et de financer des investissements permettant de bouleverser le modèle économique et social, actuel. La transition écologique devenue un enjeu plus que d'actualité, le gouvernement souhaite mettre le développement durable au cœur de cette nouvelle loi de finance en traitant des sujets tels que :

- *la rénovation énergétique des bâtiments ;*
- *la décarbonation de l'industrie ;*
- *la transition du système agricole et alimentaire ;*
- *le développement de la filière hydrogène, de l'économie circulaire, de la mobilité verte et du développement des infrastructures adaptées (<https://www.gouvernement.fr>).*

Le secteur de l'immobilier ne sera pas un oublié de cette dernière loi de finance. En effet, ce secteur, bien que vaste, sera impacté par les mesures votées par le Parlement. L'objet de cet article sera alors de dresser un portrait non exhaustif de la loi sur le secteur de l'immobilier. Il traitera des incitations à l'investissement avec l'ensemble des dispositifs imaginés à cette fin, puis du logement et enfin, de l'environnement.

## ***L'investissement***

### ***Le dispositif Pinel***

La loi de finances pour 2015 a introduit un nouveau dispositif d'investissement locatif appelé *Pinel*, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, en remplacement du dispositif *Duflot*. L'article 168 de la loi de finances de 2021 proroge ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2022. Il est reconduit pour les années 2023 et 2024, avec des taux de réduction d'impôt dégressifs :

<b><i>Les réductions en 2023</i></b>	<b><i>Les réductions en 2024</i></b>
<b><i>12% à 10,5% pour un engagement de 6 ans</i></b>	<b><i>10,5% à 9% pour un engagement de 6 ans</i></b>
<b><i>18% à 15% pour un engagement de 9 ans</i></b>	<b><i>15% à 12% pour un engagement de 9 ans</i></b>
<b><i>21% à 17,5% pour un engagement de 12 ans</i></b>	<b><i>17,5% à 14% pour un engagement de 12 ans</i></b>

En Outre-mer aussi, les taux de réduction d'impôt restent inchangés en 2021 et 2022. Ils sont de 23% pour un engagement de 6 ans, 29% sur 9 ans et 32% sur 12 ans. A partir de 2023, il est prévu une réduction de respectivement 21,5%, 26% et 28,5% puis une nouvelle en 2024, portée à 20%, 23% et 25%. Il existe cependant trois exceptions. En effet, les taux resteront inchangés pour la métropole et l'outre-mer en 2023 et 2024, dans les cas suivants :

- *Les logements qui ont fait l'objet de lourds travaux de réhabilitation*
- *Les logements neufs qui ont un niveau de qualité supérieur concernant les performances énergétique et environnementale,*
- *Les logements situés dans des quartiers prioritaires de la politique de ville.*

Toutefois, le dispositif est amené à être remplacé. En effet, il est prévu que le gouvernement remette au Parlement en 2021, un rapport présentant des dispositifs alternatifs plus efficaces et économes en deniers publics, impliquant notamment une intervention accrue des investisseurs institutionnels. En effet, les limites du dispositif sont multiples et sont listées dans l'amendement de la loi de finance. Il cite notamment le calibrage insuffisant des plafonds de loyers par rapport aux loyers de marché, l'effet psychologique de la réduction d'impôt, qui prime sur la rentabilité de l'opération. De plus, le coût budgétaire de l'État élevé et croissant qui s'établit à 38.000 € par logement pour le dispositif Pinel, contre 28.000 € pour un soutien aux investisseurs institutionnels.

### ***L'investisseur institutionnel***

Le ministère de la Cohésion des territoires s'engage de plus en plus dans l'investissement sur le territoire au travers les différents programmes en place : *Action cœur de ville, Petites Villes de demain, Territoires d'industrie, France services...* La Loi de finance 2021 prévoit ainsi une progression de 40 % du *Fonds national à l'aménagement et au développement du territoire* fixé à 291 M€, dont 115 M€ pour la relance. Elle prévoit également le doublement des crédits d'ingénierie de l'Agence nationale de la cohésion des territoires, pour atteindre 20 milliards d'euros en 2021.

## ***Les Crédits : Prêt à Taux Zéro***

Le Prêt à Taux Zéro, nommé également *PTZ* a été instauré dans en 1995 (*décret n°95-1064 du 29 septembre 1995*), il s'agit d'un prêt immobilier accordé aux ménages modestes. Depuis, il a été progressivement modifié et permet de financer l'achat d'un bien immobilier (neuf ou ancien) ou d'une réhabilitation. L'un des gros avantages de ce prêt est qu'il n'engendre aucun frais de dossier pour les futurs acquéreurs, et les intérêts sont pris en charge par l'Etat. Cela permet aux ménages les plus pauvres un accès à la propriété à moindre coûts. Il s'adresse uniquement aux primo-accédants et doit respecter des zones géographiques d'investissement. Néanmoins, son accès est encadré par des conditions préalables, en effet, il est accordé sous conditions de ressources et aux personnes non propriétaires depuis au moins deux années. Ce type de prêt devait disparaître fin 2021, mais la Loi de Finance 2021, dans l'article 164, a stipulé la prorogation du *PTZ* jusqu'en décembre 2022. La nouvelle loi de Finance 2021 a aussi modifié le prérequis du calcul des revenus préalables pour accéder à un *PTZ*. En effet, à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2022, le calcul des revenus s'effectuera par rapport à l'année N de la demande de prêt et non par rapport à l'année N-1 comme pratiqué plus tôt.

## ***La hausse des aides aux logements, dont les APL, l'ALF et l'ALS***

La nouvelle loi de finance 2021 a prévu d'augmenter l'assiette financière allouée aux aides pour le logement de 12,5 milliards d'euros. Cette somme sera partagée entre les trois différentes aides aux logements suivantes : *APL (Aide Personnalisée au Logement)*, *ALS (Aide de Logement Sociale)* et *ALF (Allocation de Logement Familial)*. L'idée est de favoriser un accès aux logements pour les personnes aux revenus modestes, et aussi pour les étudiants. A cette fin, il s'agit d'augmenter le montant alloué à ces aides, et d'en réformer les modalités d'attribution. En effet, un nouveau modèle de calcul des *APL* a été mis en place en janvier 2021, dans le cadre de la Loi de Finance 2021. Auparavant, le montant de l'*APL* était calculé sur les revenus de l'année N-2 du locataire, désormais, cette aide sera calculée par rapport aux revenus de l'année N. Ce changement permet un versement de l'aide plus juste, car il tient compte de la situation actuelle du demandeur. Par exemple, en cas de baisse de revenus ou de chômage, notamment avec la crise sanitaire, cela permet un versement *quasi* direct de l'allocation, et donc d'aider un grand nombre de personnes qui ont vu chuter leur revenu avec la pandémie.

## ***Le logement***

### ***La réduction loyer de solidarité***

La loi de finance intervient sur la *réduction de loyer de solidarité (RLS)*, prévue à l'article 126 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018. Elle a été mise en œuvre en février 2018. Le but de cette loi était de mettre en place une remise de loyer sur le loyer principal et les charges locatives. Cette loi était a profité aux locataires modestes logés dans des parcs sociaux. La réduction de loyer a engendré un ajustement de *l'aide personnalisée au logement (APL)* afin que sont montant reste inférieur au montant de la réduction de loyer. La loi de finance 2021, à l'instar de la loi de finance 2020 vient suspendre l'indexation au 1<sup>er</sup> janvier des plafonds de ressources mensuelles permettant de bénéficier du la *RLS*.

## ***Le logement social***

Concernant le *bail réel solidaire*, la loi de finance 2021 vient modifier la loi qui était en vigueur à savoir, l'application d'un taux réduit de 5,5% de TVA, s'appliquant uniquement sur la livraison de terrains à bâtir ou de logements neufs, et à la cession de droits réels immobiliers quand le bail est effectué auprès d'un opérateur intermédiaire. La loi de finance 2021 étend l'application à taux réduit de 5,5% de TVA sur l'ensemble des opérations de livraisons, sur la cession de logement, sur l'objet d'un bail réel et solidaire, les travaux d'aménagement sur les terrains à bâtir acquis par un organisme de foncier solidaire, aux travaux de construction et de rénovation de ces mêmes logements.

Également afin de booster la construction de logements sociaux, les 7° et 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts la loi de finance 2021 prévoit l'exonération d'impôt sur le revenu des plus-values immobilières sur les cessions d'immeubles, de parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens détenu par des sociétés de personnes au profit, ou bien par des personnes physiques, directement ou indirectement. Afin d'être exonéré de plus-values, il y a des contreparties à respecter. En effet le but étant que le bénéfice soit réservé à la construction de logements sociaux l'article 14 prévoit :

- *l'octroi de l'exonération en échange de l'engagement de la part du cessionnaire final de l'opération, que ce soit un organisme HLM, dans le but de construire des logements sociaux. (CF : article 14) ;*
- *le bénéfice de l'exonération doit être accordé au prorata*

## ***L'environnement***

L'environnement est devenu une préoccupation majeure pour une grande partie de la société française c'est pourquoi la loi de finance 2021 propose un plan englobant des objectifs de transition énergétique. Les moyens alloués sont consacrés aux rénovations énergétiques, la mobilité, le développement de l'hydrogène et l'artificialisation des sols. Pour répondre à la demande de transparence et de lisibilité sur l'information concernant l'environnement émanant du Parlement et des citoyens, cette loi s'accompagne d'un budget vert. Ce budget, publié sous forme de rapport, permet de montrer l'incidence des politiques sur l'environnement menées dans le cadre de cette loi de finance. Bien que la transition énergétique puisse englober différents domaines d'activité, nous allons dans cet article focaliser notre propos sur les mesures impactant le secteur de l'immobilier en particulier.

### ***La lutte contre les « passoires thermiques »***

La lutte contre les « *passoires thermiques* » étant une ambition du gouvernement depuis maintenant plusieurs années, différentes mesures viennent agir en cette faveur. Désormais, l'ensemble des citoyens peut bénéficier d'aides financières de l'Etat pour rénover énergétiquement leur logement. Cette aide versée sous forme de prime vient remplacer le crédit d'impôt. Le dispositif *MaPrim'Rénov*, déjà mis en place à partir de 2020 pour les ménages les plus modestes, s'étend maintenant à tous les citoyens français. Ce dispositif pourra à terme rendre le parc immobilier privé plus qualitatif et ainsi le valoriser. Dans le même objectif, un crédit d'impôt est créé pour les travaux de rénovation énergétique réalisés sur des bâtiments tertiaires des PME. Les dépenses éligibles à ce dispositif fiscal devront être engagées entre le 1er octobre 2020 et le 31 décembre 2021.

## ***La lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain***

L'urbanisme et l'aménagement urbain sont des secteurs impactant l'immobilier, c'est pourquoi nous allons maintenant évoquer les mesures se rattachant à la lutte contre l'artificialisation des sols et le renouvellement urbain. La taxe d'aménagement est ainsi adaptée sur trois points. Le premier permet aux Départements d'affecter la part départementale de la taxe d'aménagement à des projets de renaturation, c'est-à-dire à l'acquisition de foncier en vue de les transformer en espace naturel. Le second est destiné à favoriser la densification urbaine en autorisant l'exonération de taxe les places de stationnement incorporées aux bâtiments. Et enfin, s'agissant du troisième point, la part communale ou intercommunale pourra être élevée à un taux de 20%. Cette augmentation doit être justifiée par la réalisation à venir d'action de renouvellement urbain permettant d'améliorer le cadre de vie des citoyens (lutte contre les îlots de chaleur, renforcement de la biodiversité ou développement de transport collectif).

La loi de finance 2021 propose, sous certaines conditions, un abattement sur les plus-values de cession de biens immobiliers ou de droits relatifs à ces mêmes biens localisés dans les périmètres des *ORT (Opération de Revitalisation de Territoire)* ou des grandes opérations d'urbanisme. Cette mesure a pour but de privilégier la construction dans des zones déjà artificialisées (centre-ville par exemple). L'article relatif à ce dispositif a été critiqué car il n'est pas acquis que cette mesure permettra de favoriser les projets de construction. De plus, pour limiter l'étalement urbain, la LFP 2021 prolonge pour une durée de deux ans l'exonération d'impôt pour la cession d'un droit de surélévation d'immeuble. Il faut noter que cette loi abroge le versement pour sous-densité instauré en 2010. Ce dispositif ayant été très peu mobilisé par les communes, il n'a pas eu l'effet escompté.

## ***Conclusion***

La loi de de finance 2021 pour l'immobilier peut constituer à la fois un frein et un accélérateur au développement de ce secteur de l'économie. Son ambition est réelle. Mais à trop vouloir l'être, ne va-t-elle pas à l'encontre de cette ambition ?

## ***Bibliographie***

- <https://www.lavieimmo.com/fiscalite-immobiliere/voici-les-nouveaux-taux-de-reduction-d-impot-pour-le-pinel-de-2021-a-2024-49960.html>
- <https://www.ooinvestir.fr/blog/plf-2021-plan-relance-impacts-immobiliers.html>
- <https://www.ooinvestir.fr/conseils-en-immobilier/se-lancer/emprunt-immobilier-et-capacite-de-financement/maprimerenov-conditions-fonctionnement.html>
- Legifrance.fr
- <https://www.lemoniteur.fr/article/loi-de-finances-2021-le-detail-des-dispositions-relatives-au-logement-et-a-l-urbanisme.2123259>
- <https://www.lemoniteur.fr/article/loi-de-finances-2021-le-detail-des-dispositions-relatives-au-logement-et-a-l-urbanisme.2123259>
- <https://www.anil.org/aj-loi-finances-2021-loi-financement-securite-sociale-2021/>
- <https://www.legifrance.gouv.fr/>
- <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-03157640/document>
- <https://www.linternaute.com/argent/impots/1404161-budget-2021-ultime-vote-a-l-assemblee-ce-jeudi-tout-ce-qui-vous-concerne/>

