



Information PRO n°1 – 02012020 Les nouveautés au 1^{er} janvier 2020

Aides au logement. Annoncée pour début 2019, reportée au 1er janvier 2020, la contemporanéisation des aides au logement a finalement été une nouvelle fois décalée par l'exécutif, sous la pression des CAF, qui assurent ne pas être en mesure, à ce stade, de mettre en place une réforme d'une telle ampleur. Le ministre de la Ville et du Logement, Julien Denormandie, a donc annoncé un délai supplémentaire et une entrée en vigueur de la mesure au 1er avril prochain. La loi de finances acte par ailleurs la désindexation des aides au logement sur l'inflation, et fixe à 0,3 % leur revalorisation au 1er octobre 2020.

PTZ maintenu en B2 et C. C'est une des mesures emblématiques de la loi de finances pour 2020 pour les acteurs du logement : le maintien du PTZ en zones détendues, obtenu grâce à la coalition de l'Assemblée nationale et du Sénat face à l'exécutif.

MaPrimeRénov'. MaPrimeRénov' prend le relais du CITE pour les ménages les plus modestes, à compter du 1er janvier 2020, avant d'être rendue accessible à tous les propriétaires à compter du 1er janvier 2021. Distribuée par l'Anah, cette aide sera désormais versée au cours de l'année de réalisation des travaux, de quoi en faire un dispositif plus attractif et opérant que le crédit d'impôt.

Louer abordable. Le bénéfice de la déduction fiscale "Louer Abordable", reconduite pour trois ans, est désormais conditionné au respect d'un critère de performance énergétique, dont la définition doit être précisée par arrêté.

Pinel en Bretagne. Le "dézonage" du dispositif Pinel est expérimenté en région Bretagne, sous l'autorité de préfet de région.

Taxe Apparü. C'est la fin de la taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface, instaurée par la loi de finances pour 2012, dit taxe "Apparu". D'un rendement jugé trop faible, elle a été supprimée au cours des débats parlementaires sur le budget 2020.

Carnet numérique. Rendu obligatoire par l'article 182 de la loi Elan pour toutes les constructions neuves à compter du 1er janvier 2020, l'entrée en vigueur du carnet numérique est repoussée. Le décret en Conseil d'État attendu pour préciser l'application de la mesure se fait toujours attendre.

Suppression de la taxe d'habitation et réforme de la fiscalité locale. La LFI 2020 prévoit la suppression totale et définitive de la taxe d'habitation sur l'habitation principale. En conséquence, elle réforme le financement des collectivités territoriales et de leurs EPCI, avec une compensation à l'euro près, qui sera dynamique dans le temps. Pour la seule année 2020, le dégrèvement de la taxe d'habitation sur la résidence principale dont bénéficient 80 % des foyers, prévu à l'article 1414 C du CGI, est adapté, afin que les contribuables concernés ne paient plus la taxe, même si les collectivités ont augmenté leur taux d'imposition entre 2017 et 2019.

Vente HLM et statut différé de copropriété. Comme prévu par l'article 88 de la loi Elan, les acquéreurs d'un logement social, dans le cadre de la vente HLM, peuvent bénéficier d'un différé (de dix ans maximum) du transfert de propriété sur la quote-part de parties communes. Une mesure destinée à acculturer progressivement les nouveaux propriétaires, qui pourront ainsi se familiariser avec le régime juridique de la copropriété, sans être soumis à toutes ses contraintes, notamment financières.

Plus-value HLM. L'exonération d'impôt sur les plus-values pour les cessions de biens immobiliers réalisées au profit d'organismes HLM, inscrite à l'article 150 U du CGI, est prolongée de deux ans, jusqu'au 31 décembre 2022.

TVA appliquée au logement social. Comme acté à l'issue de la clause de revoyure sur la réforme du logement social, la TVA à taux réduit est à nouveau appliquée au secteur du logement social, mais pour certaines opérations seulement. Bénéficient ainsi de la TVA à 5,5 % :

- les logements locatifs sociaux financés par un PLAI ;
- les logements locatifs sociaux financés par un PLUS et relevant de la politique de renouvellement urbain ;
- les opérations d'acquisition-amélioration financées par un PLAI ou un PLUS ;
- l'accession sociale à la propriété ;
- les opérations réalisées en structures d'hébergement temporaire ou d'urgence (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, lits halte soins santé, lits d'accueil médicalisés, appartements de coordination thérapeutique, centres d'hébergement d'urgence).
- Cette baisse de taux s'appliquera également aux constructions déjà engagées et financées, sous réserve d'être achevées à compter du 1er décembre 2019.

Accession sociale à la propriété. Malgré les tentatives de nombreux parlementaires pour l'inscrire dans la loi de finance pour 2020, l'APL Accession ne fera pas son grand retour cette année. En lieu et place, le gouvernement lui préfère plusieurs outils ciblés, pour faciliter l'accession sociale, notamment via le déploiement du bail réel solidaire. Les acquéreurs d'un logement produit dans ce cadre sont donc désormais éligibles au prêt PAS. Il est aussi désormais possible de bénéficier d'une exonération de TFPB en cas d'acquisition d'un logement ancien en PSLA, et de mobiliser un prêt à taux zéro à la levée d'option. En outre, le périmètre du dispositif fiscal "Denormandie dans l'ancien" est élargi à compter du 1er janvier 2020 et la liste des travaux éligibles est alignée sur celle du PTZ dans l'ancien. Enfin, une aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité est créée spécifiquement pour les territoires ultramarins.

Malraux en PNRQAD et Anru. La déclinaison du dispositif Malraux dans les quartiers concernés par le PNRQAD et dans les quartiers Anru présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé est pour sa part prolongée de deux ans.

Distance de sécurité habitations/pesticides. Des distances sont désormais à respecter entre les zones d'épandage et les habitations, allant de 5 à 20 m selon le type de culture et la nature des produits, sur la base des recommandations scientifiques indépendantes de l'Anses. Ces distances peuvent être adaptées localement dans le cadre de chartes d'engagements élaborées à l'échelon départemental, entre les utilisateurs des produits, les riverains, et les élus.

Urbanisme commercial. À partir du 1er janvier 2020, tout dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale au sein d'un EPCI concerné par une ORT devra comporter une analyse d'impact du projet, menée par un organisme indépendant missionné par le préfet du territoire d'implantation.

ANCT. L'ANCT est créée officiellement le 1er janvier 2020 par décret du 18 novembre 2019, pris en application de la loi du 22 juillet 2019. Ses missions comprendront la déclinaison de programmes d'appui territorialisés (Action Cœur de Ville, France Services, Territoires d'industrie, France Très Haut Débit...) et le développement d'une offre d'accompagnement sur mesure et la mise en œuvre de la politique contractuelle de l'État avec les territoires.