

Publié le 6 décembre 2024

Logement social : publication du décret seconde vie des bâtiments

Compte tenu de la pertinence du dispositif expérimental de seconde vie du bâtiment initié par un appel à projet en mars 2023, il a été pérennisé au niveau national dans le cadre de la loi de finances pour 2024, qui prévoyait plusieurs décrets d'application.



Une opération peut être qualifiée comme seconde vie du bâtiment lorsqu'elle respecte plusieurs critères :

- une **rénovation énergétique efficace**, permettant au bâtiment d'obtenir l'étiquette A ou B lors du diagnostic de performance énergétique (DPE) en métropole ;
- des **niveaux approchant le neuf en termes de sécurité** (électricité, plomberie...), de qualité sanitaire (traitement de l'acoustique, qualité de l'air intérieur...) et d'accessibilité (respect des normes d'adaptation aux personnes âgées ou en situation de handicap).

Afin d'encourager les bailleurs sociaux à lancer leurs opérations la loi de finances pour 2024 avait prévu un taux de TVA réduit à 5,5 %, ainsi qu'une exonération totale de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans pour les travaux conduisant à transformer des logements peu performants, très peu performants ou extrêmement peu performants en logements extrêmement performants ou très performants. A noter que la durée de l'exonération de TFPB est portée à 25 ans lorsque la demande de l'agrément est déposée entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2026.

Attendu par les organismes de logement social depuis la publication de la loi de finances pour 2024, **ce décret sur la seconde vie du bâtiment précise les conditions d'application de l'exonération de TFPB pendant 15 ans (ou 25 ans) prévue par l'article 1384 C bis du CGI** et l'application du taux réduit de 5,5 % de la TVA prévu à l'article 278 sexies dudit code pour les logements sociaux qui font l'objet d'une opération de travaux de rénovation lourde agréée par le préfet.

Il prévoit, d'une part, pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Mayotte les critères de performance énergétique et environnementale à respecter. Par ailleurs, il définit **les situations et les conditions dans lesquelles le respect de tout ou partie des critères de la sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité des bâtiments prévus par le CCH n'est pas exigé** pour prétendre à la réduction du taux de TVA ou à l'exonération de TFPB, en raison d'une incompatibilité avec les contraintes architecturales ou patrimoniales pesant sur le bâtiment ou lorsque les travaux nécessaires au respect de ces critères font courir un risque sur l'intégrité du bâti.

À télécharger

- [Décret n° 2024-1142 du 4 décembre 2024 relatif aux conditions d'application du taux réduit de TVA et de l'exonération de TFPB pour la réalisation de travaux lourds d'amélioration](#)