

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA RÉNOVATION URBAINE

Décret n° 2024-1142 du 4 décembre 2024 relatif aux conditions d'application du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée et de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour la réalisation de travaux lourds d'amélioration de la qualité énergétique de logements sociaux

NOR : LRUL2413879D

Publics concernés : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, bureaux d'études thermique et environnement, entreprises du bâtiment, industriels des matériaux de construction et des systèmes techniques du bâtiment, organismes de logement social, communes et établissements publics de coopération intercommunale, services déconcentrés de l'Etat.

Objet : ce décret a pour objet de fixer des modalités d'application du 6° du I de l'article 278 sexies A du code général des impôts (CGI) et de l'article 1384 C bis du même code, créés par l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 et qui prévoient respectivement un taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour la réalisation de travaux de rénovation lourde de logements locatifs sociaux.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le décret précise les conditions d'application de l'exonération de TFPB pendant une durée de quinze 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 A du même code pour les logements locatifs sociaux qui font l'objet d'une opération de travaux de rénovation lourde agréée par le représentant de l'Etat dans le département. D'une part, il prévoit 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.

D'autre part, il détermine 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 code de la construction et de l'habitation 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.

Références : les dispositions de l'annexe III au code général des impôts ainsi que celles du code de la construction et de l'habitation, telles que modifiées par le décret, peuvent être consultées, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et de la ministre du logement et de la rénovation urbaine,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 113-5-1, L. 122-12, L. 126-26, L. 353-9-2, R. 163-1, R. 163-2 et D. 353-16 ;

Vu le code de l'énergie, notamment ses articles L. 211-2 et D. 342-19 ;

Vu le code de l'environnement, notamment son article R. 554-43 ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 278 *sexies* A et 1384 C *bis*, et l'annexe III à ce code ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, notamment son article 71 ;

Vu l'avis du comité des finances locales en date du 11 juin 2024 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 4 juillet 2024 ;

Vu l'avis du conseil départemental de la Guadeloupe en date du 14 juin 2024 ;

Vu l'avis de l'assemblée de Martinique en date des 25 et 26 juillet 2024 ;

Vu la saisine du conseil régional de la Guadeloupe en date du 3 juin 2024 ;

Vu la saisine de l'assemblée de Guyane en date du 3 juin 2024 ;

Vu la saisine du conseil régional de La Réunion en date du 3 juin 2024 ;

Vu la saisine du conseil départemental de La Réunion en date du 3 juin 2024 ;

Vu la saisine du conseil départemental de Mayotte en date du 3 juin 2024,

Décète :

Art. 1^{er}. – L'annexe III au code général des impôts est ainsi modifiée :

1° Le 3 du A du I de la section V du chapitre premier du titre II de la première partie du livre premier est complété par un article 88 ainsi rédigé :

« Art. 88. – Les critères, les conditions et l'agrément prévus au 6° du I de l'article 278 *sexies* A du code général des impôts s'entendent de ceux prévus à l'article 315 *ter* A. » ;

2° Après l'article 315 *ter*, il est inséré un article 315 *ter* A ainsi rédigé :

« Art. 315 *ter* A. – I. – Pour un bâtiment ou une partie de bâtiment situé en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Mayotte, les critères de performance énergétique et environnementale mentionnés au 3° du I de l'article 1384 C *bis* du code général des impôts sont les suivants :

« 1° Pour les facteurs solaires ou coefficients de transmission surfacique des parois opaques horizontales, des parois opaques verticales et des baies, au moins deux des trois critères suivants :

« a) Facteur solaire des parois opaques des bâtiments ou parties de bâtiments :

«

TYPE DE PAROI OPAQUE	FACTEUR SOLAIRE
Horizontale (toiture)	Inférieur ou égal à 0,06
Verticale des pièces principales	Inférieur ou égal à 0,07

« Par dérogation, pour les bâtiments ou parties de bâtiment situés à La Réunion à une altitude supérieure à 600 mètres, les coefficients de transmission surfacique des parois opaques sont les suivants :

«

TYPE DE PAROI OPAQUE	COEFFICIENT DE TRANSMISSION SURFACIQUE
Horizontale (toiture)	Inférieur ou égal à 1,5
Verticale	Inférieur ou égal à 2,5

« b) Facteur solaire moyen des baies des logements en contact avec l'extérieur, à l'exception des baies des pièces de service dont la surface est inférieure à 0,5 m² :

«

LOCALISATION DES BÂTIMENTS OU PARTIES DE BÂTIMENT		EXPOSITION DES BAIES		
		NORD	SUD	OUEST et EST
Guadeloupe		Inférieur ou égal à 0,75	Inférieur ou égal à 0,6	Inférieur ou égal à 0,6
Guyane		Inférieur ou égal à 0,7	Inférieur ou égal à 0,7	
Mayotte		Inférieur ou égal à 0,6	Inférieur ou égal à 0,7	
Martinique		Inférieur ou égal à 0,75	Inférieur ou égal à 0,6	
La Réunion	Altitude inférieure ou égale à 400 mètres	Inférieur ou égal à 0,6	Inférieur ou égal à 0,8	
	Altitude supérieure à 400 mètres et inférieure ou égale à 600 mètres	Inférieur ou égal à 0,6	-	

« 2° Au moins 50 % des besoins en eau chaude sanitaire du bâtiment ou de la partie de bâtiment sont couverts par une ou plusieurs sources de chaleur renouvelable au sens du premier alinéa de l'article L. 211-2 du code de l'énergie. Les systèmes considérés sont connectés au réseau électrique uniquement pour l'alimentation des auxiliaires et des appoints intégrés.

« II. – Pour un bâtiment ou une partie de bâtiment situé en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Mayotte, les critères de performance énergétique et environnementale à atteindre en application du 4° du I de l'article 1384 C *bis* du code général des impôts sont les suivants :

« 1° Facteur solaire ou coefficient de transmission surfacique des parois opaques horizontales et des parois opaques verticales, en contact avec l'extérieur :

«

TYPE DE PAROI OPAQUE	FACTEUR SOLAIRE
Horizontale (toiture)	Inférieur ou égal à 0,03
Verticale des pièces principales	Inférieur ou égal à 0,07

« Par dérogation, pour les bâtiments ou parties de bâtiment situés à La Réunion à une altitude supérieure à 600 mètres, les coefficients de transmission surfacique des parois opaques sont les suivants :

«

TYPE DE PAROI OPAQUE	COÉFFICIENT DE TRANSMISSION SURFACIQUE
Horizontale (toiture)	Inférieur ou égal à 0,5
Verticale	Inférieur ou égal à 1,5

« 2° Facteur solaire de chaque baie des logements, en contact avec l'extérieur, à l'exception des baies des pièces de service dont la surface est inférieure à 0,5 m² :

«

LOCALISATION DES BÂTIMENTS OU PARTIES DE BÂTIMENT		EXPOSITION DES BAIES		
		NORD	SUD	OUEST et EST
Guadeloupe		Inférieur ou égal à 0,75	Inférieur ou égal à 0,55	Inférieur ou égal à 0,5
Guyane		Inférieur ou égal à 0,7	Inférieur ou égal à 0,7	
Mayotte		Inférieur ou égal à 0,6	Inférieur ou égal à 0,7	
Martinique		Inférieur ou égal à 0,75	Inférieur ou égal à 0,55	
La Réunion	Altitude inférieure ou égale à 400 mètres	Inférieur ou égal à 0,5	Inférieur ou égal à 0,8	
	Altitude supérieure à 400 mètres et inférieure ou égale à 600 mètres	Inférieur ou égal à 0,6	-	

« 3° Au moins 50 % des besoins en eau chaude sanitaire du bâtiment ou de la partie de bâtiment sont couverts par une ou plusieurs sources de chaleur renouvelable au sens du premier alinéa de l'article L. 211-2 du code de l'énergie. Les systèmes considérés peuvent être connectés au réseau électrique uniquement pour l'alimentation des auxiliaires et des appoints intégrés.

« Ce critère ne s'applique pas si la parcelle sur laquelle est construite le bâtiment ou la partie de bâtiment ne présente pas un potentiel suffisant pour la production de chaleur renouvelable en raison d'un ensoleillement de la parcelle ne permettant pas la mise en place d'une installation solaire couvrant au moins 50 % des besoins pour la production de chaleur renouvelable. Ce constat est justifié par la transmission d'une note technique accompagnée de tout document décrivant la situation particulière du bâtiment, établie par un architecte, un bureau d'études qualifié ou tout autre référent technique, impartial et indépendant vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui ;

« 4° A l'exception des bâtiments ou parties de bâtiments situés à La Réunion à une altitude supérieure à 600 mètres, le nombre de ventilateurs de plafond fixes dans les pièces principales des logements dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 2,50 mètres, est au moins de :

« a) Un dans les pièces principales ;

« b) Deux dans les séjours dont la surface est supérieure à 20 m².

« Lorsque la cuisine est ouverte sur le séjour, la surface à prendre en compte pour déterminer le nombre de ventilateurs est égale à la somme de la surface de la cuisine et de celle du séjour ;

« 5° L'ensemble des robinetteries des logements dispose de mitigeurs avec dispositifs hydro-économiques et la chasse d'eau des WC est équipée d'un mécanisme à double commande.

« III. – A. – Les critères de sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité mentionnés au premier alinéa du b du 4° du I de l'article 1384 C *bis* du code général des impôts sont les suivants :

« 1° Les critères de sécurité des installations électriques et de sécurité des installations de gaz, prévus respectivement aux sections 2 et 3 du chapitre IV du titre III du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation pour la construction d'immeubles neufs ;

« 2° Les critères d'accessibilité prévus à l'article R. 163-1 du code de la construction et de l'habitation et, le cas échéant, à l'article R. 163-2 du même code ;

« 3° Lorsqu'ils ne sont pas précisés au 1° du présent A, les critères de sécurité d'usage et de qualité sanitaire à respecter sont ceux applicables aux bâtiments existants lorsqu'ils font l'objet de travaux.

« B. – Le respect des critères de sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité des bâtiments mentionnés au A du présent III n'est pas exigé dans les cas suivants :

« 1° Les travaux nécessaires feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments, attesté par un architecte, un bureau d'études qualifié ou tout autre référent technique, impartial et indépendant vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui ;

« 2° Les travaux nécessaires, y compris du second œuvre, entraîneraient des modifications de l'Etat des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :

« a) Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;

« b) Les immeubles ou ensembles architecturaux ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;

« c) Les sites inscrits ou classés mentionnés au chapitre I^{er} du titre IV du livre III du code de l'environnement ;

« d) Les constructions soumises à des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme définies en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme et relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur prévu à l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation.

« IV. – Pour l'agrément prévu au 4° du I de l'article 1384 C *bis* du code général des impôts, le maître d'ouvrage transmet au représentant de l'Etat dans le département les documents suivants :

« 1° Préalablement à la réalisation des travaux :

« a) Tout document justifiant le respect des critères prévus aux 1° et 2° du I de l'article 1384 C *bis* précité ;

« b) Pour les logements situés en France métropolitaine, un audit énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment réalisé selon la méthode de calcul conventionnelle utilisée pour l'établissement du diagnostic de performance énergétique de logements mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, justifiant la classe énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment avant travaux en E, F ou G, au sens de l'article L. 173-1-1 du même code, et mentionnant la classe A ou B estimée, au sens du même article, à l'issue des travaux ;

« c) Pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Mayotte, une note technique établie par un architecte, un bureau d'études qualifié ou tout autre référent technique, impartial et indépendant vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui, justifiant qu'ils ne respectent pas les critères de performance énergétique et environnementale fixés au I du présent article avant la réalisation des travaux et mentionnant les critères de performance énergétique visés à l'issue des travaux ;

« 2° A l'issue des travaux :

« a) Pour les logements situés en France métropolitaine, un diagnostic de performance énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment, mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation justifiant l'atteinte de la classe énergétique A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 du même code et satisfaisant aux dispositions de l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine ;

« b) Pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Mayotte, une note technique établie par un architecte, un bureau d'études qualifié ou tout autre référent technique, impartial et indépendant vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui, justifiant du respect des critères de performance énergétique et environnementale fixés au II du présent article à l'issue des travaux ;

« c) Une attestation de conformité des installations électriques, telle que prévue par l'article D. 342-19 du code de l'énergie ;

« d) Un certificat de conformité de l'installation de gaz conformément aux dispositions prévues par l'article R. 554-43 du code de l'environnement ;

« e) Une attestation de respect de la réglementation d'accessibilité conformément aux dispositions prévues par l'article L. 122-10 du code de la construction et de l'habitation.

« V. – Pour bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1384 C *bis* du code général des impôts, le propriétaire adresse au service des impôts fonciers du lieu de situation du bien, avant le 1^{er} janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable, la déclaration prévue par l'article 1406 du même code. Cette déclaration doit être accompagnée de l'agrément mentionné au IV du présent article.

« VI. – Si postérieurement à la délivrance de l'agrément mentionné au IV du présent article, il est constaté, lors d'un contrôle réalisé par un agent assermenté relevant de la direction départementale des territoires ou de la

direction départementale des territoires et de la mer géographiquement compétente, le non-respect par le maître d'ouvrage de l'un des critères figurant à l'article 1384 C *bis* du code général des impôts, ce constat fait l'objet d'un signalement par cette direction au service des impôts fonciers du lieu de situation de la construction. »

Art. 2. – La ministre du partenariat avec les territoires et de la décentralisation, la ministre de la transition écologique, de l'énergie, du climat et de la prévention des risques, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la ministre du logement et de la rénovation urbaine, le ministre auprès du Premier ministre, chargé des outre-mer, et le ministre auprès du Premier ministre, chargé du budget et des comptes publics, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 4 décembre 2024.

MICHEL BARNIER

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement
et de la rénovation urbaine,*

VALÉRIE LÉTARD

*La ministre du partenariat avec les territoires
et de la décentralisation,*

CATHERINE VAUTRIN

*La ministre de la transition écologique, de l'énergie,
du climat et de la prévention des risques,*

AGNÈS PANNIER-RUNACHER

*Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*

ANTOINE ARMAND

*Le ministre auprès du Premier ministre,
chargé des outre-mer,*

FRANÇOIS-NOËL BUFFET

*Le ministre auprès du Premier ministre,
chargé du budget et des comptes publics,*

LAURENT SAINT-MARTIN