



Loi de finances pour 2024

(Loi de finances pour 2024 (loi n°2023-1322 du 29.12.23 : JO du 30.12.23))

Le projet de loi de finances pour 2024 a été présenté au Conseil des ministres du 27 septembre 2023. Après l'examen de la première partie du projet par l'Assemblée nationale en séance publique les 17 et 18 octobre, puis de la seconde partie les 6 et 7 novembre, la Première ministre a engagé par deux fois la responsabilité du Gouvernement en déployant l'article 49, alinéa 3 de la Constitution. Le 10 novembre, le texte a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale puis, le 12 décembre, par le Sénat avec de nombreux amendements.

Les travaux de la Commission mixte paritaire (CMP), réunie le 12 décembre, n'ont pas pu aboutir à un texte commun.

Après un nouvel examen en commission à l'Assemblée nationale, le Gouvernement a, de nouveau, engagé sa responsabilité au travers de l'article 49 alinéa 3 de la Constitution, le 18 décembre. Après avoir été rejeté par la chambre haute, le texte a été adopté en lecture définitive le 21 décembre 2023.

Malgré les différents recours au 49.3 à l'Assemblée nationale, le PLF 2024 a été validé pour l'essentiel par le Conseil constitutionnel, saisi le 22 décembre 2023. Sa décision, publiée le 28 décembre 2023, dénombre cependant 12 cavaliers législatifs ([CC : 28.12.28, n°2023-862 DC](#)). Le Conseil constitutionnel censure notamment l'article 197 du projet de loi, qui prévoyait d'affecter une partie des ressources non centralisées à la Caisse des dépôts du livret A ou du livret de développement durable et solidaire pour le financement des entreprises de l'industrie de défense.

La loi de finances pour 2024 comporte 264 articles dont ceux en lien avec le logement sont détaillés ci-dessous.

Plus-values immobilières foncières

- Exonération
- Abattement

Crédit d'impôt

- Travaux d'adaptation et d'accessibilité
- Dépenses en faveur de l'aide à la personne pour les logements couverts par un Plan de prévention des risques technologiques
- Acquisition et la pose de systèmes de charge des véhicules électriques
- Logements locatifs sociaux en outre-mer

Fiscalité du bailleur

- Exonération de l'impôt sur le revenu de la location ou sous-location d'une partie de la résidence principale
- Imposition des locations de meublés de tourisme

Prêts sans intérêt

- Prêt à taux zéro (PTZ)
- Éco-PTZ
- Prêt avance mutation et prêt avance mutation à taux zéro

TVA

- TVA à taux réduit pour les livraisons de logements : extension du champs d'éligibilité
- Prestations hôtelières et para hôtelières
- Livraisons à soi-même de travaux portant sur les logements locatifs sociaux
- Secteur de l'accession-sociale à la propriété

Dispositifs d'investissement locatif

- Prorogation du "Malraux"
- Prorogation du "Denormandie"
- Extension géographique du "Girardin"
- Prolongation, abrogation et modification des dispositifs d'investissement locatifs

Taxes locales

- Modification des cas d'exonération de la taxe d'aménagement
- Expérimentation : processus déclaratif déconcentré de la taxe de séjours
- Exonération de la Taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des économies d'énergie
- Dégrèvement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur du logement locatif social ancien
- Encadrement des taux de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires
- Compensation financière au profit des collectivités suite à la modification du zonage TLV
- Dégrèvement de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires pour les personnes domiciliées hors de France

Mesures liées au parc social

- Évolution des montants de loyers plafonds des conventions APL
- Modalité d'application de la perte du droit au maintien des lieux
- Modalité d'application du SLS en cas de changement de zonage
- Calcul de la réduction de loyer de solidarité
- Chèque énergie

Autres

- Tarif de l'accise sur l'électricité
- Réforme des redevances de l'agence de l'eau
- Privation des droits à réductions et crédits d'impôt en cas de fraude fiscale aggravée
- Financement des aides à la pierre
- Obligation de service public d'Action Logement Services et Visale
- Évolution des zonages QPV et contrats de ville
- MaPrimeRénov' : renforcement des sanctions en cas de fraude
- Bouclier tarifaire sur l'électricité et tarifs réglementés de vente de l'électricité
- Renforcement des compétences des agences des 50 pas géométriques en Outre-mer
- Expérimentation : " Mieux reconstruire après inondation"
- Intervention du groupe Action Logement en outre-mer
- Aide pour adulte handicapé

Plus-values immobilières foncières

Exonération

(LF 2024 : art. 9 / CGI : art. 150 U, II, 7°, a / CGI : art. 150 U, II, 7°, b nouveau / CGI : art. 150 U, II, 8°)

À l'occasion de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements sont passibles de l'impôt sur le revenu (CGI : art. 150, U, I).

Il existe en effet de nombreux cas d'exonération, notamment au titre de la résidence principale du cédant. L'exonération des plus-values est prévue pour les opérations de cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2023 dans lesquelles les cessionnaires s'engagent, dans l'acte authentique, à réaliser et à achever des logements sociaux (CCH : L.831-1) ou des logements faisant l'objet d'un Bail réel solidaire (BRS) hors quartiers faisant l'objet d'une convention dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) :

- dans un délai de 10 ans à compter de la date de l'acquisition pour des cessionnaires limitativement énumérés par la loi (Organismes d'habitations à loyer modéré, Organismes de foncier solidaire (OFS) ;
- dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition, pour tous les autres cessionnaires.

L'exonération s'applique également pour les cessions à des collectivités locales ou à un Établissement public foncier (EPF), en vue d'une cession ultérieure dans les conditions précitées et réalisée dans l'année qui suit l'acquisition ou dans les trois ans pour un EPF.

La LF intègre les modifications suivantes à compter du 1^{er} janvier 2024 :

- le report de la date de l'exonération sur les plus-values au 31 décembre 2025 ;
- l'élargissement des conditions d'engagement des cessionnaires au logement intermédiaire (CCH : L.302-16) se situant pour tout ou partie de leur surface dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, dites "zones tendues" ; selon le rapport de la commission des finances (rapport n° 1994), sont visées les zones A, A bis et B1 (arrêté du 1.8.14 modifié par arrêté du 2.10.23).
- le renforcement de la condition d'engagement des cessionnaires, avec les obligations nouvelles de :
 - construire (le cas échéant, démolir puis reconstruire), procéder à la réhabilitation complète des constructions existantes concourant à la production d'immeubles neufs ou procéder à la réhabilitation lourde des constructions existantes d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs (CCH : L.111-1), dont le gabarit est au moins égal à 75% du gabarit maximal autorisé par le Plan local d'urbanisme (PLU) ou document d'urbanisme en tenant lieu ;
 - affecter au moins 25% de la surface totale des constructions réalisées ou réhabilités aux logements sociaux, lorsque le bien est situé dans une commune soumise aux obligations de la loi SRU (cf. Analyse juridique n°2020-08) et que celle-ci n'atteint pas les seuils fixés (CCH : L.302-5) ;
- l'exclusion du bénéficiaire de l'exonération sur les plus-value immobilière dès lors que la cession porte sur de la création de logements sociaux ou d'affectation de surface à de tels logements situés dans le périmètre des communes situées dans le cadre d'un NPNRU.

En outre, en cas de fusion de sociétés, les engagements souscrits par le cessionnaire ne seront pas rompus lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect des engagements dans le délai restant à courir. Le non-respect de cet engagement par la société absorbante entraînerait l'application à cette société de l'amende prévue pour le cessionnaire.

En cas d'acquisitions successives, les engagements souscrits par le cessionnaire ne seront pas rompus lorsque le nouvel acquéreur s'engage, dans l'acte authentique d'acquisition, à se substituer au cédant pour le respect des engagements pris par celui-ci dans le délai restant à courir. Le non respect de cet engagement par le nouvel acquéreur entraînerait l'application d'une amende.

L'exonération des plus-values immobilières par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements ne s'applique pas aux cessions de biens ou de droits situés en Corse.

Sont également concernées par l'exonération sur les plus-values, les opérations de cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2023 dans les mêmes modalités que précédemment aux collectivités territoriales.

La LF instaure dans ce cadre les modifications suivantes à partir du 1^{er} janvier 2024 :

- le report de la date permettant le bénéfice de l'exonération sur les plus-values au 31 décembre 2025 ;
- l'élargissement des conditions d'engagement des cessionnaires au logement intermédiaire (CCH : L.302-16) ;
- l'augmentation des cas donnant lieu à une amende en cas de manquement aux engagements prévus par l'organisme, la société ou l'association.

Abattement

(LF 2024 : art. 9, I, B / CGI : art. 150 VE)

À l'occasion de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés pour tout ou partie de leur surface dans les périmètres des Grandes opérations d'urbanisme (GOU) (CU : L.312-4) ou dans les périmètres délimités dans les conventions d'Opération de revitalisation de territoire (ORT), un abattement de 70% est prévu sur les plus-values réalisées lorsque les deux conditions cumulatives suivantes sont réunies (CGI : art. 150 VE ancien) :

- la cession est précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente, signée et ayant acquis date certaine à compter du 1^{er} janvier 2021, et au plus tard le 31 décembre 2023 ;
- la cession est réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou la promesse synallagmatique de vente a acquis date certaine.

L'abattement est bonifié (à hauteur de 85%) lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever des logements sociaux ou intermédiaires (CCH : L.831-1 et L.302-16) dont la surface habitable représente au moins 50% de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier.

En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement précité dans le délai restant à courir.

La LF intègre les modifications suivantes :

- l'extension du périmètre permettant le bénéfice de l'abattement :
 - aux terrains à bâtir (CGI : art. 257) et aux biens immobiliers bâtis ou aux droits relatifs à ces mêmes biens situés, pour tout ou partie de leur surface, dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, dites "zones tendues" ;
 - aux biens immobiliers bâtis ou aux droits relatifs à ces mêmes biens situés pour tout ou partie de leur surface dans les Opérations d'intérêt national (OIN) (CU : L.102-13) ;
- la prorogation du bénéfice de l'abattement dès lors que la promesse unilatérale de vente (ou promesse synallagmatique de vente), est signée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025 sous condition, notamment, que soient réalisés un ou plusieurs bâtiments d'habitation

collectifs dont le gabarit est au moins égal à 75% du gabarit maximal autorisé par les documents d'urbanisme ;

- la création d'un taux d'abattement fixé à 60% pour les terrains à bâtir et les biens immobiliers bâtis et pour les droits relatifs à ces mêmes biens situés, pour tout ou partie, de leur surface, dans les "zones tendues" ;
- l'ajustement du taux d'abattement à 75% pour les biens immobiliers bâtis ou les droits relatifs à ces mêmes biens situés, pour tout ou partie de leur surface, dans les périmètres des GOU, des OIN et des ORT ;
- l'extension du périmètre permettant de bénéficier de la bonification à 85% :
 - au logement social faisant l'objet d'un BRS;
 - au logement intermédiaire ;
- le renforcement de la condition d'engagement des cessionnaires pour bénéficier de la bonification avec l'obligation d'affecter au moins 25% de la surface totale des constructions réalisées aux logements sociaux lorsque le bien est situé dans une commune soumise aux obligations de la loi SRU (cf. [Analyse juridique n°2020-08](#)) et que celle-ci n'atteint pas les seuils fixés (CCH : L.302-5) ;
- l'exclusion du bénéfice de la bonification de l'abattement pour la création de logements sociaux ou l'affectation de surfaces à de tels logements dans le périmètre des communes situées dans le cadre d'un NPNRU ;
- l'ajout des cas d'acquisitions successives pour lesquelles les engagements souscrits par le cessionnaire ne sont pas rompus lorsque le nouvel acquéreur s'engage dans l'acte authentique d'acquisition à se substituer au cédant pour le respect des engagements pris par celui-ci dans le délai restant à courir.

L'évaluation du dispositif prévue par la loi du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 est reportée au 1^{er} septembre 2025 (cf. [Analyse juridique n°2023-01](#)).

Crédit d'impôt

Travaux d'adaptation et d'accessibilité

(LF 2024 : art. 71, III, 2° et X, D / CGI : art. 200 quater A, 1)

La loi du 30 décembre 2004 de finances pour 2005 a institué un crédit d'impôt sur le revenu pour les personnes âgées ou handicapées, au titre des dépenses engagées pour des travaux d'adaptation et d'accessibilité de leur logement.

Le dispositif avait été prolongé pour trois ans (soit jusqu'au 31 décembre 2023), par la loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 (cf. [Analyse juridique n°2020-23](#)).

La LF prévoit de proroger le dispositif de deux ans (soit jusqu'au 31 décembre 2025) et d'adapter les modalités pour les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2024 comme suit :

- les dépenses spécialement conçues pour l'accessibilité des logements aux personnes âgées ou handicapées ne sont plus prises en compte ;
- les cas de non-cumul avec le dispositif MaPrimeAdapt' (MPA) sont étendus (CCH : L.321-1 / LPF : L.98 E) ;
- la réduction de la liste des bénéficiaires éligibles recentrée sur :
 - les personnes âgées de 60 ans ou plus qui souffrent d'une perte d'autonomie (GIR 1 à 4) (CASF : L.232-2) ;
 - ou les personnes présentant un taux d'incapacité supérieur ou égal à 50%, déterminé par décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) (CASF : L.241-5) ;
- le recentrage du dispositif sur les ménages dont les ressources sont, au titre de l'avant-dernière année précédant celle du paiement de la dépense (et par dérogation, l'année précédant celle du paiement de la dépense) :

- o supérieures à des plafonds définis par la loi de finances pour 2024 :

Nombre de personne composant le ménage	Ile-de-France (en euros)	Autres régions (en euros)
1	28.657	21.805
2	42.058	31.889
3	50.513	38.349
4	58.981	44.802
5	67.473	51.281
Par personne supplémentaire	8.486	6.462

- o et inférieures à un montant de 31.094 € pour la première part de quotient familial, majoré de 9.212 € pour chacune des deux demi parts suivantes et de 6.909 € pour chaque demi part supplémentaire à compter de la troisième. Les majorations sont divisées par deux pour les quarts de part.

Les seuils et les montants seront révisés au 1^{er} janvier 2025, en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac. Cette évolution sera appréciée entre le 1^{er} septembre 2023 et le 1^{er} septembre 2024. Le nouveau plafond sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dépenses en faveur de l'aide à la personne pour les logements couverts par un Plan de prévention des risques technologiques

(LF 2024 : art. 17 / CGI : art. 200 quater A, 1 bis / C. env : L.515-16-2, I, al. 2 et L.515-19, I, al. 1)

Les Plans de prévention des risques technologiques (PPRT) peuvent prescrire des mesures de protection des populations contre les risques encourus, relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des installations et des voies de communication existant à la date d'approbation du PPRT. Ces mesures doivent être prises par les propriétaires, exploitants et utilisateurs dans les délais que le plan détermine.

Par ailleurs, le propriétaire (occupant ou bailleur) d'un logement occupé à titre de résidence principale peut, pour les travaux qu'il réalise, bénéficier, sous condition, d'un crédit d'impôt au titre de l'aide à la personne. Il s'applique notamment aux dépenses afférentes à un immeuble achevé avant l'approbation d'un PPRT au titre des travaux de prévention des risques ou aux dépenses afférentes aux diagnostics préalables à ces travaux. Pour mémoire, la loi de finances pour 2021 avait prolongé l'aide pour trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023 (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)).

La LF apporte les modifications suivantes :

- une nouvelle prolongation du crédit d'impôt jusqu'au 31 décembre 2026 dans le cadre des dépenses de travaux prescrit par un PPRT ;
- un allongement des délais pour permettre aux propriétaires des logements et aux exploitants des installations à l'origine du risque et aux collectivités territoriales (ou EPCI) de réaliser les prescriptions du PPRT. Ces derniers ont désormais un délai de 11 ans à compter de l'approbation du plan pour réaliser leurs obligations respectives, si le plan a été approuvé avant le 1^{er} janvier 2016 ou, pour les PPRT approuvés après cette date, avant le 1^{er} janvier 2027.

De plus, la LF impose au Gouvernement d'élaborer un rapport d'évaluation sur les dispositifs (CGI : 200 quater A et C. env : L.515-19) qu'il devra remettre au Parlement, avant le 30 septembre 2026.

Acquisition et pose de systèmes de charge des véhicules électriques

(LF 2024 : art. 18 / CGI : art. 200 quater C)

Un contribuable peut, au titre des travaux qu'il réalise dans son logement, bénéficier sous condition d'une déduction sur son impôt, correspondant à 75% du montant des dépenses pour l'acquisition et la pose de systèmes de charge pour véhicule électrique, dans la limite de 300 € par système de charge.

La LF instaure les modifications suivantes :

- la réorientation du dispositif vers un système de charge pilotable, afin de pouvoir moduler la puissance électrique appelée ou l'énergie consommée lors de la recharge du véhicule électrique pour ne pas surcharger le réseau d'électricité, dans le logement ;
- l'augmentation du montant plafond à 500 € par système de charge pour les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2024 ;
- la conservation du bénéfice du crédit d'impôt pour les systèmes non pilotables, dont les dépenses sont payées en 2024, mais pour lesquelles l'acceptation d'un devis et le versement d'un acompte sont justifiés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023

Logements locatifs sociaux en outre-mer

(LF 2024 : art. 71, III, 9° et 10 et X, F et G / CGI : art. 244 quater X, I et VII)

Pour mémoire, ouvrent droit au bénéfice du crédit d'impôt, les travaux de réhabilitation réalisés en Martinique, en Guadeloupe, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

- dans des logements acquis ou construits neufs par certains organismes HLM (CCH : L.365-1) ;
- qui sont achevés depuis plus de 20 ans ;
- et qui permettent aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique.

Par ailleurs, pour bénéficier du crédit d'impôt dans le cadre de travaux de rénovation, le logement doit également être situé dans les Quartiers prioritaires de la ville (QPV) ou couvert par le NPNRU.

La LF renforce les conditions d'éligibilité du crédit d'impôt par l'atteinte, en plus de performances techniques, de performances énergétiques et environnementales définies par décret (à paraître), tant pour les opérations de réhabilitation que de rénovation dès lors que l'acquisition du logement concerné est réalisée à compter du 1^{er} janvier 2024.

Par ailleurs, la LF supprime pour l'ensemble des territoires de la Martinique, de la Guadeloupe, de la Guyane, de La Réunion et de Mayotte, la condition tendant à la location géographique (zone QPV et NPNRU) pour bénéficier du crédit d'impôt lorsque sont réalisés des travaux de rénovation ou de réhabilitation pour lesquels une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2024.

Enfin, la LF porte le délai, dans lequel l'immeuble doit être achevé, à trois ans (au lieu de deux) à compter de la réalisation des fondations dès lors que :

- l'investissement porte sur la construction d'un immeuble ou l'acquisition d'un immeuble à construire ;
- et que l'achèvement des fondations est réalisé à compter du 1^{er} janvier 2021.

Fiscalité du bailleur

Exonération de l'impôt sur le revenu de la location ou sous-location d'une partie de la résidence principale

(LF 2024 : art. 38 / CGI : art. 35 bis, I et II)

Pour mémoire, les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu sous certaines conditions : les pièces louées doivent constituer la résidence principale ou résidence temporaire du locataire ou du sous-locataire (contrat conclu pour une activité saisonnière, cf. C. travail : L.1242-2) et le prix de location doit être fixé dans des limites raisonnables.

De même, les personnes qui mettent de façon habituelle à la disposition du public une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu sur le produit de ces locations lorsque celui-ci n'excède pas 760 euros par an.

La LF proroge ces deux mesures jusqu'au 31 décembre 2026.

Imposition des locations de meublés de tourisme

(LF 2024 : art. 45 / CGI : art. 50-0, 1° bis nouveau / CGI : art. 151-0, III)

Le régime forfaitaire d'imposition, dit "micro-BIC" (CGI : art. 50-0), prévoit deux seuils d'application différents en fonction du chiffre d'affaires (188.700 € et 77.700 €) et deux abattements différents (71% et 50%), selon la catégorie d'activité exercée. La location de locaux classés meublés de tourisme peut bénéficier du régime micro-BIC dès lors que le chiffre d'affaire annuel n'excède pas 188.700 euros HT. En ce cas, il bénéficie d'un abattement de 71%.

Pour mémoire, les meublés de tourisme sont "des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois" (C. tourisme : L.324-1-1).

Pour ce type de location (directe ou indirecte), la LF crée dans le cadre du régime Micro-BIC :

- un seuil spécifique fixé à 15.000 euros ;
- un abattement spécifique fixé à 30%, avec un abattement minimum de 305 €.

La LF permet également un abattement complémentaire de 21% du chiffre d'affaires afférent à l'activité de location de locaux classés meublés de tourisme dès lors que les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- le chiffre d'affaire annuel est inférieur à 15.000 euros (hors taxe) ;
- l'activité est située en dehors des zones marquées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement.

Enfin, la LF prévoit que les seuils soient actualisés tous les trois ans dans la même proportion que l'évolution triennale de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu et arrondis à la centaine d'euros la plus proche.

Prêts sans intérêt

Prêt à taux zéro (PTZ)

(LF 2024 : art. 71, II, VII et X, C / CCH : L.31-10-2, al. 2 nouveau et 4 / CCH : L.31-10-3, II et V / CCH : L.31-10-8, al. 1 / CCH : L.31-10-9, al. 1 et 2 / CCH : L.31-10-10, al. 1 et dernier alinéa / CCH : L.31-10-11 avant dernier alinéa / Loi du 29.12.10 de finances 2011 : art. 90, V)

Le Prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif de soutien à l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires. Il permet d'acquérir sa première résidence principale et est accordé sous conditions de ressources. Le PTZ est un prêt sans intérêt, gratuit et d'une durée de 20, 22 ou 25 ans, avec une période de remboursement différé d'une durée de 5, 10 ou 15 ans.

Pour en bénéficier les logements anciens doivent :

- se situer en zone B2 et C ;
- nécessiter des travaux représentant au moins 25% du montant de l'opération à financer et permettre de limiter la consommation énergétique annuelle du logement à 331 KWh/m².

La LF apporte, pour les offres de prêts émises à compter d'une date fixée par décret, et au plus tard à partir du 1^{er} avril 2024, les modifications suivantes :

- pour les projets d'achat dans le neuf, seuls sont éligibles les projets en habitat collectif situés dans les zones tendues (A et B1). Toutefois, le PTZ reste ouvert sur l'ensemble des communes pour les logements neufs dans les cas suivants :
 - l'aménagement, avec ou sans acquisition, de locaux non destinés à l'habitation en locaux à usage de logement ;
 - l'acquisition de logements neufs en location-accession à la propriété immobilière (PSLA) ;
 - l'acquisition de logement neufs faisant l'objet d'un contrat de BRS ;
 - l'acquisition en TVA à taux réduit en zone QPV et ANRU (CGI : art. 278 sexies, III, 2°) ;
- un rehaussement du plafond maximal de ressources à hauteur de 49.000 euros ;
- des modifications sur les conditions d'éligibilité pour les projets de travaux d'amélioration (dans l'ancien ou en vente HLM) permettant l'atteinte d'un niveau de performance énergétique minimal ;
- la quotité du coût total de l'opération dans la limite d'un plafond correspondant au montant du prêt est désormais fonction des ressources de l'emprunteur, en plus de la localisation du bien et de son caractère neuf ou ancien ;
- un rehaussement du plafond de la quotité du coût total de l'opération retenu à hauteur de 50% ;
- l'exclusion de son champ d'application, des dispositifs de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles dans le cas de logement ancien ;
- une augmentation du coefficient familial à partir de deux personnes ;
- une modification de la durée de la première période de remboursement qui ne pourra être inférieure à deux ans ;
- une prorogation de quatre ans (soit jusqu'au 31 décembre 2027) du dispositif.

Éco-PTZ

(LF 2024 : art. 71, III, 7°, V, VI et X, C / CGI : art. 244 quater U / Loi du 27.12.08 de finances pour 2009 : art. 99, VII / Loi du 10.7.65 : art. 26-4, al. nouveau)

Les propriétaires de logements anciens peuvent bénéficier d'un Éco-Prêt à taux zéro (éco-PTZ) destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement jusqu'au 31 décembre 2023. Pour les logements en copropriété, un éco-PTZ peut être accordé aux syndicats de copropriété (cf. [Analyse juridique n°2009-04](#) et n° [2019-15](#)).

La LF apporte à l'éco-PTZ les ajustements suivants :

- une extension de sa distribution aux sociétés de tiers financement ;
- une généralisation de la possibilité de souscrire un éco-PTZ complémentaire, quelle que soit la nature des travaux financés par l'avance initiale dans un montant maximum de 30.000 euros ;
- une extension du périmètre pouvant faire l'objet d'une dérogation afin de bénéficier, dans le cadre d'un éco-PTZ complémentaire, d'un montant maximum de 50 000 euros, aux travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement et ayant ouvert droit aux aides de l'Anah ou à MaPrimeRénov' (MPR) ;
- une extension des cas pouvant bénéficier d'un éco-PTZ à hauteur de 50.000 euros (et selon les mêmes modalités) : éco-PTZ MPR et l'éco-PTZ lié aux aides de l'Anah ;
- un alignement des formalités administratives pour l'obtention de l'éco-PTZ liée aux aides de l'Anah avec l'éco-PTZ MPR ;
- une prorogation de quatre ans (soit jusqu'au 31 décembre 2027) du dispositif.

La LF apporte également à l'éco-PTZ Copropriété les ajustements suivants :

- une extension de sa distribution aux sociétés de tiers financement ;
- une extension des travaux pouvant bénéficier du dispositif en incluant les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique de la copropriété qui ouvrent droit aux aides de l'Anah et ce, dans un délai maximal de 20 ans et sans condition d'ancienneté du logement. Les modalités de détermination de ces travaux seront fixées par décret (à paraître). La demande d'avance s'appuie sur la décision d'octroi de l'aide adressée à l'emprunteur par l'Anah. La justification que les travaux ont été effectivement réalisés est assurée par la notification du versement de l'aide adressée à l'emprunteur par l'Anah ;
- une généralisation de la possibilité de souscrire un éco-PTZ copropriété complémentaire, quelle que soit la nature des travaux financés par l'avance initiale dans un montant maximum de 30.000 euros ;
- la possibilité pour les copropriétaires de bénéficier d'un éco-PTZ copropriété complémentaire dérogatoire dans la limite d'un montant de 50 000 euros pour les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement et ayant ouvert droit aux aides de l'Anah ou à MPR ;
- une prorogation de quatre ans (soit jusqu'au 31 décembre 2027) du dispositif ;
- l'assemblée générale peut voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt ne porte pas intérêt et a pour objectif de financer certains travaux à la même majorité que celle nécessaire au vote de ces travaux.

La LF précise que les nouvelles modalités ne s'appliqueront qu'aux offres de prêts émises à compter d'une date fixée par décret, et au plus tard à partir du 1^{er} avril 2024.

Prêt avance mutation et prêt avance mutation à taux zéro

(LF 2024 : art. 71, I ; II, 8° ; III, 1°, 4°, 5°, 6°, 16° ; V ; X, A et B / CGI : art 244 quater U, I, 1° / C. conso : L.312-7 / CGI : art. 199 ter V nouveau / CGI : art. 220 Z octies / CGI : art. 223 O / CGI :1649 A bis / CGI : Livre Ier, 1ère partie, Titre 1er, Chap II, section XLV nouveau / Loi du 10.7.65 : art. 26-4, al. nouveau)

Le Prêt avance mutation (PAM) est un prêt hypothécaire destiné aux ménages aux ressources modestes souhaitant financer des travaux de rénovation permettant d'améliorer la performance énergétique de leur logement. Son remboursement s'effectue in fine, c'est-à-dire en une seule fois, lors de la mutation du bien. Le prêt est garanti grâce à une hypothèque sur le logement couplé, depuis 2022, à une garantie du Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) couvrant 75% du montant des sinistres de crédit.

La LF supprime pour le PAM les conditions de ressources liées à l'éligibilité de la garantie du FGRE et inclut, dans le montant financé par le PAM, les frais liés à l'inscription d'une hypothèque pour les offres émises à compter du 1^{er} janvier 2024.

La LF prévoit aussi les dispositions nécessaires à la mise en œuvre du nouveau dispositif du PAM ne portant pas intérêt (PAM à taux zéro), ainsi que du crédit d'impôt dont bénéficient les établissements bancaires dans ce cadre, pour les offres émises entre le 1^{er} septembre 2024 et le 31 décembre 2027.

Dans le cadre du PAM à taux zéro, celui-ci pourra être consenti, sous conditions de ressources, aux personnes physiques à raison des travaux de rénovation énergétique réalisés dans le logement, achevé depuis plus de deux ans, qu'elles occupent à titre de résidence principale. Il ne pourra cependant pas être cumulé avec un PTZ ou un-éco-PTZ au titre des mêmes travaux.

Dans le cadre du crédit d'impôt, la LF favorise le déploiement du produit par le secteur bancaire. Ainsi les modalités de conventionnement, les formalités administratives liées à la demande de prêt, ainsi que les modalités déclaratives et d'imputation, seront fixées par cohérence avec celles de l'éco-PTZ.

TVA

TVA à taux réduit pour les livraisons de logements : extension du champs d'éligibilité

(LF 2024 : art. 71, III, 12° et 13° et X / CGI : art. 279-0 bis A, I, 1°, 3° à 5° / CGI : art. 279-0 bis A, I bis nouveau / CGI : art. 284, II bis, al. 1)

Les livraisons de Logements locatifs intermédiaires (LLI) consenties aux investisseurs institutionnels sont soumises au taux de TVA réduit à 10%, au lieu du taux normal à 20%, sous réserve de respecter des conditions relatives aux bénéficiaires des logements, à la situation géographique et à la location.

La LF étend le champ d'application des livraisons de logements pouvant bénéficier de la TVA à taux réduit de 10%. Aussi, les adaptations sur les conditions d'éligibilité au dispositif émanant de la LF portent sur la localisation géographique du bien à la date du dépôt de la demande de permis de construire, la nature du logement et sa destination.

Dans le cadre des adaptations liées à la localisation géographique du bien, la LF étend le périmètre éligible aux :

- territoires de communes de réindustrialisation où sont réalisés des projets d'intérêt national majeur (C.U : L.300-6-2) ;
- territoires de communes qui ont conclu un contrat de projet partenarial d'aménagement (C.U : L.312-1) ;
- territoires de communes ayant conclu une convention d'ORT (CCH : L.303-2) ;
- périmètres d'une GOU comportant la transformation d'une zone d'activité économique (C.U : L.312-3 et L.318-8-1), d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) (CCH : L.303-1) ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCoD) (CCH : L.741-1).

De plus, la LF crée un régime transitoire, au regard de la modification du zonage "A, B, C" (arrêté du 2.10.23 modifiant l'arrêté du 1.8.14), afin d'aménager la date d'appréciation de la condition de localisation des logements déterminant l'éligibilité au dispositif de soutien aux investisseurs institutionnels dans LLI. Dès lors, la localisation du bien en zone dites tendues (A ou B1) est appréciée au 31 décembre 2024 pour les logements dont la date de demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 3 octobre 2023 et dont la date d'ouverture du chantier intervient avant le 31 décembre 2024.

Dans le cadre des adaptations liées à l'extension des logements en fonction de leur nature, la LF rend également éligibles au dispositif les logements résultant d'une opération d'acquisition-amélioration (CGI : art. 278 sexies) dans des bâtiments ou parties de bâtiment à usage résidentiel conduisant à une amélioration de la performance énergétique dans des conditions qui seront déterminées par arrêté (à paraître).

La LF précise que les travaux d'amélioration réalisés par l'acquéreur dans ce type d'opération bénéficient également du dispositif.

Dans le cadre des adaptations liées à la destination du logement, la LF rend éligibles au dispositif :

- les logements destinés par le preneur à la location à usage de résidence principale en exonération de TVA, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - les locataires doivent être des personnes physiques dont les ressources (appréciées à la date de conclusion du bail) n'excèdent pas les plafonds "Pinel" ;
 - la location doit être proposée sous certaines conditions économiques :
 - en location nue, le loyer mensuel ne peut excéder les plafonds "Pinel" ;
 - en location meublée, le loyer mensuel ne peut excéder les plafonds déterminés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type (décret à paraître) ;
 - en résidence-service, la part de la quittance relative au loyer et la part de la quittance relative aux services non individualisables ne peuvent excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation géographique, du type des logements et la nature des services (décret à paraître).

Toutefois, la LF précise que pour être éligibles au dispositif dans le cadre des logements en résidences-services :

- les terrains des logements à construire n'ont pas à être situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, sur le territoire d'une commune comptant déjà plus de 25% de logements locatifs sociaux (CCH : L.302-5) ou dans un QPV (CGI : art. 278 sexies) ;
- la proportion du nombre des logements locatifs sociaux (CGI : art. 278 sexies) n'a pas à excéder 25% des logements de l'ensemble immobilier.

Prestations hôtelières et para hôtelières

(LF 2024 : art. 84 / CGI : art. 261, D, 4°, a, b et b bis nouveau / CGI : art. 279, a, al. nouveau / CGI : art. 297, I, 1, 5°, c)

Sont exonérées de la TVA les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation, sauf lorsqu'elles entrent dans la catégorie :

- du secteur hôtelier, et sous conditions de certaines autres formes d'hébergements touristiques ciblées (hôtels de tourisme classés, villages de vacances classés ou agréés, résidences de tourisme classées) ;
- des autres secteurs, qu'ils aient ou non une fonction similaire au secteur hôtelier dès lors qu'ils fournissent, en sus de l'hébergement, certaines prestations connexes, à savoir trois prestations parmi le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.

La LF apporte des précisions concernant les cas d'exclusion de l'exonération de TVA au titre des prestations relatives à la fourniture de logements dans les établissements d'hébergement. Sont donc exclus, en plus du secteur hôtelier :

- les secteurs ayant une fonction similaire au secteur hôtelier qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :
 - elles sont offertes au client pour une durée n'excédant pas 30 nuitées, sans préjudice des possibilités de reconduction proposées ;
 - elles comprennent la mise à disposition d'un local meublé et au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les locations de logements meublés à usage résidentiel dans le cadre de secteurs autres que le secteur hôtelier ou les secteurs ayant une fonction similaire au secteur hôtelier, qui sont assorties de trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Ces prestations sont dès lors soumises à la TVA à 10%.

En outre, la LF supprime pour les départements de Corse, la TVA à 8% pour les fournitures de logement en meublé ou en garni.

Livraisons à soi-même de travaux portant sur les logements locatifs sociaux

(LF 2024 : art. 71, III, 11° / CGI : art. 278 sexies A, 6° nouveau)

Les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien d'espaces verts et les travaux de nettoyage, portant sur les logements locatifs sociaux bénéficient, lorsqu'ils ne bénéficient pas du taux réduit de 5,5%, du taux réduit de TVA à 10%.

La LF étend la liste des travaux pouvant bénéficier d'un taux de TVA réduit à 5,5% (ou 2,1% en Martinique, Guadeloupe et à La Réunion) aux travaux lourds d'amélioration de la qualité énergétique des logements locatifs sociaux dès lors que les travaux portent sur des logements qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- être achevés depuis au moins 40 ans à la date de dépôt de la demande d'agrément pour la réalisation de travaux de rénovation lourde ;
- et qui pendant 40 ans, répondent à l'une des conditions suivantes :
 - être un logement locatif social (CGI : art. 278 sexies) ;
 - ou appartenir à ou être gérés par un organisme d'HLM, sous réserve d'avoir été soit construits, soit améliorés, soit acquis et améliorés avec le concours financier de l'État.

Pour bénéficier du taux de TVA réduit à 5,5% (ou 2,1% en Martinique, Guadeloupe et à La Réunion), les travaux doivent respecter les conditions suivantes :

- transformer des logements très peu performants ou extrêmement peu performants en logements extrêmement performants ou très performants. En Hexagone, ces niveaux de performance s'entendent de l'atteinte d'une étiquette énergétique classée "B" ou "A" (CCH : L.173-1-1). Pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, La Réunion et Mayotte, il s'agira de respecter des critères de performances énergétiques minimales fixés par décret ;
- respecter les normes d'accessibilité, de qualité sanitaire ou de sécurité d'usage. Un décret (à paraître) déterminera les situations et les conditions dans lesquelles le respect de tout ou partie de ces critères n'est pas une condition d'éligibilité au taux réduit 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.

Secteur de l'accession-sociale à la propriété

(LF 2024 : art. 86, I / CGI : art. 278 sexies, III, 2°, b et art. 278 sexies B nouveau)

Dans le secteur de l'accession sociale à la propriété, relèvent des taux réduits de la TVA, les opérations suivantes :

- les livraisons de logements et de travaux ;
- les livraisons de logements et de travaux à soi-même.

Ces opérations doivent, en outre, pour bénéficier du taux réduit de TVA, respecter les conditions cumulatives suivantes :

- faire l'objet d'un contrat d'accession à la propriété pour lequel le prix de vente ou de construction n'excède pas un plafond ;
- être intégrés à un ensemble immobilier partiellement situés à moins de 300 mètres et entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite d'un QPV faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

La LF étend les opérations pouvant bénéficier du taux réduit de la TVA, en incluant celles qui sont intégrés à un ensemble immobilier situé en proximité d'un QPV (selon les mêmes critères de distance) et faisant l'objet d'un contrat de ville (loi du 21.2.14 : art. 6).

Il est en outre précisé que les anciens quartiers prioritaires s'entendent des quartiers qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ils ne sont pas des quartiers prioritaires de la politique de la ville mais répondaient à cette définition le 31 décembre 2023 ;
- ils font l'objet d'une convention de renouvellement urbain conclue au plus tard le 31 décembre 2023.

Il est également précisé que sont assimilés à des logements et travaux situés dans un QPV ou à proximité d'un tel quartier les logements et travaux suivants situés dans un ancien quartier prioritaire ou à proximité d'un tel quartier :

- les logements locatifs sociaux qui ont fait l'objet d'une demande d'aide de l'État ou de prêt réglementé au plus tard le 31 décembre 2026 à laquelle l'administration a donné une réponse favorable ;
- les logements et travaux faisant l'objet d'un contrat d'accession à la propriété pour lesquels la demande de permis de construire est déposée au plus tard le 31 décembre 2026.

Sont assimilés à des travaux portant sur des logements situés en zone QPV, les travaux portant sur des logements situés dans un ancien quartier prioritaire qui sont engagés avant le 1^{er} janvier 2027.

Dispositifs d'investissement locatif

Prorogation du “Malraux”

(LF 2024 : art. 14 / CGI : art. 199 ter viciés, I)

Dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, le “Malraux” permet de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 30% du montant des travaux de restauration sur une période de quatre ans pour les opérations réalisées entre le 29 décembre 2008 et le 31 décembre 2023.

La LF proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2024.

Prorogation du “Denormandie”

(LF 2024 : art. 72 / CGI : art. 199 novovicies, I, B, 5° ; VIII, E, 1° et 2° ; XII, 3°, a et b)

Dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, le “Denormandie” permet de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu, à condition :

- d'acheter un logement ancien, situé sur le territoire d'une commune couvert par le programme national Action cœur de ville (ACV) ou sur le territoire d'une commune ayant passé une convention d'ORT ;
- et d'y réaliser des travaux d'envergure pour le mettre en location.

Il s'applique aux opérations réalisées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2023.

La LF aligne le taux de la réduction d'impôt au titre de la souscription de parts de SCPI sur celui applicable aux contribuables qui acquièrent directement un logement.

Par ailleurs, la LF proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2026.

Extension géographique du “Girardin”

(LF 2024 : art. 78 / CGI : art. 199 undecies C, VI bis, A)

Dispositif d'incitation fiscale, le "Girardin" permet notamment de bénéficier d'une réduction d'impôt pour le financement de la rénovation de logements anciens pour le compte de bailleurs sociaux situés dans les collectivités d'outre-mer de Polynésie française, de Nouvelle-Calédonie et de Saint-Martin.

La réduction d'impôt, prévue au titre des travaux de rénovation ou de réhabilitation des logements et accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux, est ouverte aux travaux réalisés sur les logements respectant les conditions cumulatives suivantes :

- être achevés depuis plus de 20 ans ;
- être détenus par un bailleur social en outre-mer ou un opérateur spécialisé qui constitue une société de portage ou une société mixte exerçant une activité immobilière en outre-mer ;
- être mis en location dans les 12 mois suivant la fin des travaux à un ménage respectant des plafonds de ressources et de loyers, à titre de résidence principale ;
- être situés sur l'île de Tahiti, dans les communes de Nouméa, Dumbéa, Païta, Le Mont-Dore, Voh, Koné et Pouembout et à Saint-Martin.

Les travaux doivent par ailleurs permettre aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique.

La LF étend ce dispositif à l'ensemble des territoires d'outre-mer pour toute déclaration préalable de travaux ou demande de permis de construire déposée à compter du 1^{er} janvier 2024.

Prolongation, abrogation et modification des dispositifs d'investissement locatifs

(LF 2024 : art. 110 / CGI : art. 31, I, 1^o, f, g, h, j, m et o / CGI : art. 199 septvicies / CGI : art. 199 sexvicies / CGI : art. 199 decies E, I et G bis)

Conformément aux orientations données par le projet de loi de programmation des finances publiques 2023 2027, la LF prévoit de rationaliser la législation fiscale en supprimant ou en limitant les effets dans le temps de 21 dépenses fiscales et taxes considérées comme inefficaces, obsolètes ou contraire aux objectifs fixés par les enjeux du Zéro artificialisation nette (cf. [Analyse juridique n° 2023-11](#)).

Parmi elles, 12 correspondent à des dispositifs fiscaux en faveur du logement pour lesquels la LF instaure une date limite :

- le "Périssol" ([CGI : art 31, I, 1^o, f](#)), ne s'appliquera plus pour les logements ou travaux achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- le "Besson neuf" ([CGI : art 31, I, 1^o, g](#)), ne s'appliquera plus pour les logements et travaux achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- les dispositifs "Robien" et "Robien recentré" ([CGI : art. 31, I, 1^o, h](#)), ne s'appliqueront plus pour les logements et travaux achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- le "Scellier" ([CGI : art 199 septvicies](#)), ne s'appliquera plus pour les logements ou les travaux de réhabilitation ou de transformation achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- le "Besson ancien" ([CGI : art. 31, I, 1^o, j](#)), est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2024 ;
- "Borloo ancien" ([CGI : art. 31, I, 1^o, m](#)), la LF permet, pour les contribuables ayant opté pour ce dispositif, le renouvellement par période triennale jusqu'au 1^{er} janvier 2024 ;
- le "Cosse" dit aussi "Louer abordable" ([CGI : art. 31, I, 1^o, o](#)), la LF permet, pour les contribuables ayant opté pour ce dispositif, le renouvellement par période triennale jusqu'au 1^{er} janvier 2024 ;
- le "Censi-bouvard" ([CGI : art 199 sexvicies](#)), ne s'appliquera plus :

- pour les logement ou les travaux de réhabilitation ou de transformation achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- ou dans le cas de logements acquis en l'état futur d'achèvement après le 1^{er} juillet 2021, lorsque les logements sont achevés dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition ;
- la réduction d'impôt au titre de l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans les résidences de tourisme (CGI : art. 199 decies E) ne s'appliquera plus pour les logements achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- la réduction d'impôt au titre des investissements dans des résidences hôtelières à vocation sociale (CGI : art. 199 decies I), ne s'appliquera plus pour les logements achevés ou la réception des travaux réalisés à compter du 2 juillet 2025 ;
- la réduction d'impôt en faveur des travaux de réhabilitation des résidences de tourisme (CGI : art. 199 decies G bis), est abrogée à compter du 1^{er} janvier 2024.

Taxes locales

Modification des cas d'exonération de la taxe d'aménagement

(LF 2024 : art. 106 / CGI : art. 235 ter ZG, III, 1 / CGI : art. 1635 quater D, II / CGI : art. 1635 quater E, II / CGI : art. 1635 quater I / ordonnance n° 2022-883 du 14.6.22 : art. 14)

Le transfert de la gestion des taxes d'urbanisme des Directions départementales des territoires (DDT) à la Direction générale des finances publiques (DGFIP) a été décidé par la circulaire du 12 juin 2019 relative à la mise en œuvre de la réforme de l'organisation de l'État. L'ordonnance du 14 juin 2022 relative au transfert de la gestion des taxes d'urbanisme à la DGFIP a organisé le travail de codification au sein du Code général des impôts (CGI) et du livre des procédures fiscales (LPF) et établi les modifications législatives nécessaires au transfert (cf. Habitat actualité n°188).

La LF ajuste le dispositif, en sus de la ratification de l'ordonnance du 14 juin 2022 relative au transfert de la gestion des taxes d'urbanisme à la DGFIP, en :

- alignant le régime d'exonération de la taxe d'archéologie préventive sur celui de la taxe d'aménagement en matière de création de surface de stationnement intégrée au bâti en projection verticale, afin d'inciter les porteurs de projets à une gestion raisonnée et économe des sols ;
- apportant des précisions sur la mise en conformité avec le droit européen des exonérations et de l'abattement de la taxe d'aménagement relatives aux constructions et aux aménagements dans le domaine du logement social ;
- harmonisant les méthodes de revalorisation annuelle des valeurs forfaitaires par mètre carré de surface de construction de l'assiette de la taxe d'aménagement (CGI : art. 1635 quater H) pour mettre fin à la différence de méthode appliquée pour la revalorisation annuelle entre le stock d'autorisations d'urbanisme, géré par les services de l'urbanisme, et le flux de ces dernières, géré par la DGFIP à la suite du transfert de la gestion de ces taxes en 2022, qui aboutit à un écart de valeur forfaitaire de l'ordre d'un euro par mètre carré.

Expérimentation : processus déclaratif déconcentré de la taxe de séjour

(LF 2024 : art. 129 / CGCT : L.2333-34)

Les communes ou les EPCI peuvent instituer une taxe de séjour due par les résidents occasionnels ou par les logeurs ou hôteliers qui la récupèrent sur leurs clients. La décision doit être prise avant le 1^{er} juillet de l'année N pour être applicable à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante (N+1).

Le logeur ou l'hôtelier doit alors adresser, au plus tard un mois avant la période de perception, une déclaration à la mairie, indiquant :

- la nature de leur hébergement ;

- la période d'ouverture ou de mise en location ;
- la capacité d'accueil qui sert de base au calcul de la taxe.

Le montant forfaitisé doit être versé au comptable local aux dates fixées par le conseil municipal ou l'organe délibérant.

En réponse à la difficulté d'exploitation des déclarations de taxe de séjour adressées par les plateformes numériques de réservation de séjour par les collectivités territoriales et EPCI, il est proposé d'expérimenter un service de télédéclaration centralisé de cette taxe pour ces professionnels, mis en œuvre par l'administration fiscale.

La LF instaure, dans le cadre d'une expérimentation, une dérogation à l'actuel processus déclaratif déconcentré de la taxe de séjour où chaque plateforme de réservation déclare directement à chaque collectivité concernée. Dans ce cadre, sera réalisé le dépôt d'une déclaration unique pour chaque période de versement de la taxe auprès de l'administration fiscale, qui couvrira l'ensemble du territoire national et qui assurera la ventilation des informations et leur mise à disposition à chacune des collectivités concernées.

Sans changer le calendrier déclaratif ou les sanctions applicables, cette expérimentation prévoit la transmission de nouveaux éléments par rapport à ceux actuellement demandés (CGCT : L.2333-34) :

- le numéro SIREN de la commune de l'hébergement et le numéro SIREN de la collectivité territoriale ou de l'EPCI ayant institué la taxe de séjour afin de pouvoir répartir les séjours entre chaque collectivité concernée ;
- la nature de l'hébergement dont dépend le régime d'imposition forfaitaire ou réel applicable à l'hébergement et qui permettra à la collectivité de mieux contrôler la bonne liquidation de la taxe ;
- la date à laquelle se termine le séjour comme élément de contrôle de cohérence des informations déclarées, en référence notamment au nombre de "nuitées".

La LF prévoit par ailleurs que les opérateurs numériques puissent transmettre aux collectivités :

- le numéro d'identification du séjour utilisé par le système d'information de l'opérateur afin de pouvoir servir de référence dans les échanges entre collectivités et plateformes numériques dans le cadre de procédures de contrôle ;
- le nom du loueur afin de permettre l'identification précise de l'hébergement, notamment dans les zones urbaines où les adresses communiquées par les opérateurs numériques concernant l'habitat collectif ne permettent pas aux collectivités de mener à bien leurs procédures de contrôle.

L'expérimentation donnera lieu à un bilan qui permettra de proposer la pérennisation, l'ajustement ou l'abandon du dispositif.

Exonération de la Taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des économies d'énergie

(LF 2024 : art. 143 / CGI : art. 1383-0 B et art. 1383-0 B bis)

Exonération des logements achevés avant 1989 : les collectivités territoriales peuvent décider, au travers d'une délibération, d'exonérer, totalement ou partiellement (50% ou 100 %), de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), les propriétaires de logements achevés avant 1989 qui réalisent des travaux d'économie d'énergie sous certaines conditions (CGI : art. 1383 0 B).

La LF modifie les conditions d'éligibilité pour bénéficier de ce cas d'exonération en vue d'amplifier les efforts en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements. À ce titre, elle prévoit :

- l'actualisation de la liste des dépenses de travaux de rénovation énergétique éligibles à l'exonération de la TFPB en faveur des logements anciens, en s'alignant sur celles éligibles au taux réduit de TVA ;

- le remplacement de la condition liée à la date d'achèvement du logement par une durée d'ancienneté fixée à plus de dix ans au 1^{er} janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable.

La LF précise que ces modifications n'entreront en vigueur qu'à compter du 1^{er} janvier 2025.

Par ailleurs, les collectivités auront jusqu'au 28 février 2025 pour voter une délibération permettant d'instituer ce cas d'exonération de TFPB au titre de l'année 2025, en prenant en compte ces nouvelles modalités.

Les contribuables bénéficiaires de l'exonération au titre des années précédant l'année 2025 demeureront exonérés pour la durée restant à courir. Pour les logements qui rempliront au 1^{er} janvier 2024 les conditions dans sa rédaction antérieure pour l'application de la première année de l'exonération, seront exonérés de la TFPB au titre des impositions 2025 à 2027 dès lors que la collectivité aura voté une délibération instituant ce cas d'exonération. Dans ce cas, les dépenses d'équipement conformes à la liste éligible antérieurement et payées jusqu'au 31 décembre 2024 (ou pour lesquelles le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte en 2024 et de leur paiement en 2025) seront prises en compte.

Exonération des logements achevés après 2009 : les collectivités territoriales peuvent décider, au travers d'une délibération, d'exonérer, totalement ou partiellement (50% ou 100%), de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), les propriétaires de logements achevés après 2009 et qui satisfont, pendant une durée ne pouvant être inférieure à cinq ans, du respect d'un niveau élevé de performance énergétique globale qui doit être supérieur à celui défini pour l'obtention du label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005" (décret n° 2009-1529 du 9.12.9 / arrêté du 3.5.7 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique" / CGI : 1383-0 B bis).

La LF modifie les conditions d'éligibilité pour bénéficier de ce cas d'exonération de la TFPB en vue d'amplifier les efforts en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements. À ce titre, elle prévoit :

- l'actualisation des modalités d'obtention de l'exonération de la TFPB en faveur des logements neufs dont le niveau élevé de performance énergétique globale est supérieur à celui imposé par la législation en vigueur. Cela fait notamment suite à la parution de l'arrêté du 3 octobre 2023 qui rend obsolète le label "BBC 2005" à compter du 1^{er} janvier 2024 avec la parution des labels "Bâtiment basse consommation rénovation résidentiel, BBC rénovation résidentiel 2024" et "Bâtiment basse consommation énergétique rénovation résidentiel - première étape, BBC rénovation 2024 - première étape" ;
- l'actualisation de la liste des justificatifs à transmettre pour bénéficier du dispositif par la transmission d'un certificat établi au niveau départemental par l'administration chargée de l'équipement constatant le respect des critères de performance énergétique et environnementale de la construction. Celui-ci devra être déposée au plus tard le 31 mars 2024 pour bénéficier du dispositif le cas échéant pour l'imposition établie au titre de 2024 ;
- la précision sur la durée de l'exonération qui s'applique désormais pour une durée de cinq ans à compter de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction ;
- la suppression de la condition liée à la date d'achèvement du logement pour bénéficier de l'exonération de TFPB sur critères de performance énergétique.

La LF précise que ces modifications entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

Les collectivités auront jusqu'au 29 février 2024 pour voter une délibération permettant d'instituer ce cas d'exonération de TFPB au titre de l'année 2024, en prenant en compte les nouvelles modalités.

Dégrèvement de TFPB en faveur du logement locatif social ancien

(LF 2024 : art. 71, III, 14° et 15° / CGI : art. 1384 C bis nouveau / CGI : art. 1391 E)

La Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est un impôt local qui est dû pour les propriétés dites "bâties" et, par exception, diverses catégories de propriétés non-bâties-bâtis (terrains industriels, par exemple). La loi prévoit des nombreux cas d'exonération qui peuvent être permanentes ou temporaires,

qui s'appliquent selon la nature du logement, sa localisation, sa destination, sa date de construction, ou encore selon le propriétaire.

La LF insère un nouveau cas d'exonération de la TFPB à destination du parc locatif social ancien.

Sont ainsi éligibles à cette exonération les logements respectant les conditions cumulatives suivantes :

- être achevés depuis au moins 40 ans à la date de dépôt de la demande d'agrément pour la réalisation de travaux de rénovation lourde ;
- constituer depuis au moins 40 ans des logements locatifs sociaux ou appartenant à un organisme d'HLM ou gérés par un tel organisme dès lors qu'ils ont été soit construits, soit améliorés, soit acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ;
- disposer d'une étiquette énergétique classée "E", "F" ou "G" avant travaux en Hexagone ou être en deçà d'une performance énergétique minimale (fixé par décret) pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, La Réunion et Mayotte ;
- faire l'objet d'une décision d'agrément délivrée par le préfet du Département à compter du 1^{er} janvier 2024 pour la réalisation de travaux de rénovation lourde permettant :
 - l'amélioration de la performance énergétique et environnementale avec l'atteinte d'une étiquette énergétique classée "B" ou "A" en Hexagone (CCH : L.173-1-1) ou le respect des critères de performances énergétiques minimales (fixées par décret) pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, La Réunion et Mayotte ;
 - le respect des normes d'accessibilité, de qualité sanitaire ou de sécurité d'usage ; un décret précisera les conditions dans lesquelles le respect de tout ou partie de ces critères n'est pas exigé en cas d'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.

Lorsque le logement satisfait à l'ensemble des conditions d'éligibilité, l'exonération est prévue l'année suivant celle de l'achèvement de l'opération unique de travaux de rénovation lourde pour une durée :

- de 15 ans pour les demandes d'agrément qui ont été déposées avant le 1^{er} janvier 2024 ;
- de 25 ans pour les demandes d'agrément qui ont été déposées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026.

Toutefois, les bénéficiaires de l'exonération ne peuvent prétendre au dégrèvement prévu pour les travaux visant la réalisation d'économie d'énergie (CGI : art. 1391 E).

Encadrement des taux de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires

(LF 2024 : art. 151 / CGI : art. 1636 B sexies, I, 4 nouveau et 6 nouveau)

La loi de finances pour 2021 a supprimé la Taxe d'habitation sur les résidences principales dont bénéficiaient les communes et les EPCI. Ces derniers déterminent les évolutions de la taxe d'habitation portant désormais exclusivement sur les résidences secondaires et les dépendances non rattachées à une habitation principale (THRS).

Depuis 2023, pour se prémunir d'une hausse trop importante, la variation du taux de THRS peut être égale à :

- une variation proportionnelle, consistant à faire varier les taux des quatre taxes dans une même proportion (TFPB, CFE, THRS et Taxe foncière sur les propriétés non-bâties, TFPNB) ;
- une variation différenciée, qui leur permet de faire évoluer différemment et librement les taux de chaque taxe. Dans ce cadre, le taux de THRS ne peut augmenter plus ou diminuer moins que le taux de la TFPB (ou que le taux moyen pondéré des deux taxes foncières).

La LF précise l'encadrement de la fixation du taux de THRS par les communes et les EPCI à fiscalité propre, comme suit :

- pour les communes, le taux de THRS doit être inférieur à 75% de la moyenne constatée de cette taxe dans les communes du département l'année précédente (ou pour la ville de Paris à la moyenne constatée au niveau national l'année précédente) dans la limite d'une hausse de 5% de cette moyenne ;
- pour les EPCI à fiscalité propre, le taux de THRS doit être inférieur à 75% de la moyenne constatée dans les EPCI l'année précédente au niveau national dans la limite d'une hausse de 5% de cette moyenne.

Compensation financière au profit des collectivités suite à la modification du zonage TLV

(LF 2024 : art. 132)

Le décret du 25 août 2023 a modifié la liste des communes pouvant instaurer la Taxe sur les logements vacants (TLV) et pouvant instaurer une majoration de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) (cf. Habitat actualité n°193). Pour rappel, la TLV s'applique de fait sur le territoire des collectivités comprises dans le zonage. En revanche, la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) ne peut s'appliquer que sur le territoire des collectivités se situant en dehors du zonage TLV et ayant décidé de la mettre en œuvre par délibération.

Or, si la THLV est collectée pour le compte des collectivités, la TLV est collectée pour le compte de l'État. En conséquence, l'élargissement du zonage a engendré pour certaines collectivités une perte nette de recettes affectant les finances locales, quand bien même il est possible pour ces collectivités, au travers d'une délibération, de mettre en place la majoration de la THRS pour compenser la perte de la THLV. En effet, cette dernière ne permet pas toujours de compenser en totalité la perte de la THLV.

Ainsi, la LF institue, à compter du 1^{er} janvier 2024, un prélèvement sur les recettes de l'État visant à compenser, pour les communes et les EPCI à fiscalité propre, les pertes de recettes liées à la THLV. La compensation de la perte de recettes est égale :

- pour chaque commune, à sa part du produit de THRS perçu à ce dernier titre pour l'année 2023 ;
- pour chaque établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, à sa part du produit de THRS perçu à ce dernier titre pour l'année 2023.

Cette compensation sera versée chaque année.

Dégrèvement de la THRS pour les personnes domiciliées hors de France

(LF 2024 : art. 147 / CGI : art. 1414 A nouveau / CGI : Livre Ier, partie II, titre Ier, chapitre Ier, section III, IV)

Pour rappel, existait sous conditions et jusqu'au 1^{er} janvier 2020, un dégrèvement d'office de la THRS notamment pour les personnes domiciliées hors de France et qui conservaient un domicile d'attache en France.

La LF crée, pour les personnes domiciliées hors de France, un cas de dégrèvement de la THRS pour le logement qui constituait leur résidence principale à la date du transfert de leur domicile fiscal hors de France, au titre de l'année de leur retour en France, faisant suite, sur décision du ministre des affaires étrangères ou du chef de la mission diplomatique :

- soit à un appel à quitter la zone où était établie leur résidence ;
- soit à une opération de retour collectif.

Le contribuable bénéficiaire devra présenter à l'administration fiscale une réclamation au plus tard le 31 décembre de l'année suivant la réalisation de l'événement qui motive la réclamation (LPF : R.196-2).

Par ailleurs, la liste de pays pour lesquels un appel à quitter la zone a été lancé ou une opération de retour collectif a été mise en place sera fixée chaque année par arrêté conjoint du ministre des affaires étrangères et du ministre chargé du budget (arrêté à paraître).

Mesures liées au parc social

Évolution des montants de loyers plafonds des conventions APL

(LF 2024 : art. 71, II, 9° / CCH : L.353-9-2, al. 2 nouveau)

Pour rappel, les modalités de fixation des loyers et redevances maximaux des logements conventionnés APL (CCH : L.831-1) sont révisés chaque année en fonction de l'Indice de références des loyers (IRL). La LF ouvre la possibilité d'augmenter par avenant les loyers et redevances des conventions APL pour tenir compte de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des logements à l'issue de travaux réalisés, dans le cadre d'une rénovation lourde (CGI : art. 1384 C bis).

Un décret (à paraître) fixera les modalités de cette augmentation, ainsi que le taux maximal d'augmentation par avenant des loyers et redevances.

Modalité d'application de la perte du droit au maintien des lieux

(LF 2024 : art. 86, II, 3° et 4° / CCH : L.442-3-1, al. 6 et L.442-3-3, al. 2)

Pour mémoire, le droit au maintien dans les lieux peut être remis en cause :

- en cas de sous-occupation d'un logement HLM ;
- en cas de dépassement d'au moins 150% du plafond de ressources pour l'attribution d'un logement.

Dans le premier cas, l'organisme HLM doit proposer un nouveau logement au locataire qui perd son droit au maintien dans les lieux, s'il refuse par trois fois les offres de relogement faites par le bailleur et que son logement est en zone tendue (caractérisée par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, cf. arrêté du 2.10.23 modifiant l'arrêté du 1.8.14).

Dans le second cas, un locataire, dont les revenus dépassent de 150% pendant deux années consécutives les plafonds de ressources, doit quitter le logement dans un délai de 18 mois.

Toutefois, la remise en cause du droit au maintien dans les lieux ne s'appliquent pas aux locataires occupants des logements situés dans des QPV.

La LF indique que, dans le cas d'un changement de zonage, seuls les futurs locataires pourront être contraints de quitter les lieux, c'est-à-dire que la perte du droit au maintien dans les lieux ne s'appliquera ni aux locataires de logements situés dans les zones QPV, ni à ceux qui y étaient situés au moment de leur emménagement.

Modalité d'application du SLS en cas de changement de zonage

(LF 2024 : art. 86, II, 1°, 2° et III / CCH : L.441-3, al. nouveau)

Pour rappel, un Supplément de loyer de solidarité (SLS) peut être réclamé au locataire lorsque ses revenus dépassent d'au moins 20% les revenus maximums à respecter pour l'attribution d'un logement social. Le SLS n'est pas applicable dans les Zones de revitalisation rurales (ZRR) et dans les QPV.

La LF indique que dans le cas d'un changement de zonage donnant lieu à l'application du SLS, seuls les futures locataires pourront s'y voir contraints : le SLS ne s'appliquera ni aux locataires de logements situés dans les zones de non-application, ni à ceux qui y étaient situés au moment de leur emménagement.

Par ailleurs, la LF modifie, à compter du 1^{er} juillet 2024, la terminologie du zonage liée à la revitalisation rurales en zone "France ruralités revitalisation".

Calcul de la réduction de loyer de solidarité

(LF 2024 : art. 220 / CCH : L.442-2-1, al. 3, 8, 9 et 12)

La loi du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a créé la Réduction de loyer de solidarité (RLS). Elle consiste en une baisse de loyer en faveur des locataires de logements conventionnés, gérés par les organismes d'HLM et les Sociétés d'économie mixte (SEM). Elle s'applique aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

Le montant mensuel de la RLS et les plafonds de ressources ouvrant droit à la RLS sont fixés chaque année par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget, dans la limite des montants fixés par la loi et actualisés (cf. Analyse juridique n° 2018-05).

Ces montants et plafonds (hors colocation) sont revalorisés chaque année au 1^{er} janvier selon des modalités propres :

- pour le montant mensuel de la RLS, la revalorisation doit correspondre a minima à l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL) ;
- pour les plafonds de ressources mensuelles, les revalorisations sont indexées sur l'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.

La LF prévoit que la fixation du montant mensuel de la RLS ne soit plus obligatoirement modifiée chaque année et que sa revalorisation, devant intervenir annuellement, ne le soit plus obligatoire au 1^{er} janvier de l'année.

La LF indique cependant, pour l'année 2024, que le montant de la revalorisation des plafonds devra correspondre à une indexation sur l'IRL majoré de cinq points.

La LF prévoit enfin que les revalorisations des plafonds de ressources mensuelles soient indexées chaque année, au 1^{er} janvier, sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac constatée entre le 1^{er} octobre de l'avant-dernière année précédant la revalorisation et le 1^{er} octobre de l'année précédant la revalorisation.

Chèque énergie

(LF 2024 : art. 231 / Code de l'énergie : L.124-1)

Le chèque énergie est une aide forfaitaire attribuée sous conditions de ressources et liée à la composition du ménage. Il permet d'apporter aux ménages modestes une aide au paiement de leurs factures d'énergie ou aux petits travaux d'économie d'énergie.

La LF ouvre l'usage du chèque énergie pour le paiement des charges locatives dans les logements locatifs sociaux. Sont ainsi tenus d'accepter ce mode de règlement, les organismes d'Hlm (CCH : L.411-2), les sociétés d'économie mixte (CCH : L.481-1), la société anonyme Sainte-Barbe, l'association foncière logement (CCH : L.313-34) ou les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99% par cette association, ou les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage agréés (CCH : L.365-2).

Autres mesures

Tarif de l'accise sur l'électricité

(LF 2024 : art. 92, IV / CIBS : L.312-36)

Les fournisseurs d'énergie acquittent des taxes sur les livraisons qu'ils effectuent auprès de leurs clients consommateurs finaux. Pour mémoire, la loi du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 a mis en place le volet tarifaire et le volet fiscal du dispositif appelé "bouclier tarifaire" qui se matérialise par une baisse de la Taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE), ou contribution au service public de l'électricité (accise), simultanément à la hausse, hors taxes, des tarifs réglementés de vente d'électricité. Le volet fiscal du "bouclier tarifaire", en vigueur jusqu'au 31 janvier 2023, a été prolongé par le maintien de l'accise aux niveaux minimums permis par le droit européen, pour toutes les consommations d'électricité jusqu'au 31 janvier 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2023-01](#)).

La LF maintiendra le tarif de l'accise sur l'électricité au niveau minimum requis par le droit européen afin d'accompagner la sortie du bouclier tarifaire pour la période du 1^{er} février 2024 au 31 janvier 2025. Ces tarifs, applicable à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Wallis-et-Futuna, sont égaux à :

- 1 € par mégawattheure pour les consommations relevant de la catégorie fiscale "ménages et assimilés" définie à l'article L.312 24 du même code ;
- 0,5 € par mégawattheure pour les autres consommations.

De plus, le Gouvernement pourra moduler à la hausse de façon encadrée par arrêté, pour l'Hexagone et les territoires de Saint-Pierre-et-Miquelon et Wallis-et-Futuna, les tarifs de l'accise sur l'électricité, afin de lisser dans le temps les effets de la sortie du bouclier. Ainsi, le relèvement ne pourra pas conduire à ce que le montant toutes taxes comprises du tarif réglementé de vente d'électricité ("tarif bleu"), applicable au 1^{er} février 2024, excède de plus de 10% celui applicable au 1^{er} août 2023.

En outre, le Gouvernement pourrait relever le tarif d'accise sur le gaz naturel à usage combustible dans la limite de 16,37 €/MWh pour tenir compte de l'évolution des prix hors taxes avant la détermination du tarif applicable en 2024 par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du budget pris au plus tard le 31 décembre 2023 (sans consultation du Conseil supérieur de l'énergie).

À compter de 2025, ce tarif sera indexé sur l'inflation, comme c'est le cas pour l'accise sur l'électricité.

Réforme des redevances de l'agence de l'eau

(LF 2024 : art. 101 / C. env : L.213-10 : al. nouveau / C. env : L.213-10-4 nouveau / C. env : L.213-10-5 nouveau / C. env : L.213-10-6 / C. env : L.213-10-7 nouveau / C. env : L.213-10-8 / C. env : L.213-14-1, I, II al. nouveau, III, III bis nouveau, III ter nouveau / C. env : L.213-14-2 / CGCT : L.2224-12-3, al. nouveau)

Dans le prolongement des travaux des "Assises de l'eau" de 2019 et du "Varenne agricole" de 2021, ayant conduit à l'annonce du "Plan eau" le 30 mars 2023 et à la publication du plan d'action pour une gestion résiliente et concertée de l'eau, le PLF prévoit d'adapter la fiscalité liée aux enjeux environnementaux relatifs à la pollution et à la raréfaction de la ressource en eau à compter du 1^{er} janvier 2025.

Dans ce contexte, la LF prévoit pour les ménages et les collectivités :

- la création d'une redevance sur la consommation d'eau potable qui serait due par chaque usager final du service d'eau potable, sans distinguer entre consommation domestique et consommation industrielle pour permettre d'accentuer le signal prix associé à la consommation d'eau potable ;
- la création de deux redevances pour la performance des réseaux d'eau potable et des systèmes d'assainissement collectif qui seraient dues par les communes ou leurs groupements afin de

rendre les services publics d'eau et d'assainissement plus performants et respectueux de l'environnement ;

- l'indexation des tarifs prévus pour le calcul de chacune des "redevances des agences de l'eau", chaque année sur l'inflation.

La redevance sur la consommation d'eau potable ne sera pas due à Mayotte pour la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2027.

Par ailleurs, les trois redevances créées viendront en substitution des actuelles redevances pour pollution d'origine domestique et pour modernisation des réseaux de collecte.

Privation des droits à réductions et crédits d'impôt en cas de fraude fiscale aggravée

(LF 2024 : art. 114 / CGI : art. 1741)

Conformément au plan de lutte contre les fraudes aux finances publiques annoncé par le Gouvernement le 9 mai 2023, la LF contient une série de mesures visant à renforcer les moyens dont dispose l'administration fiscale en matière de détection et de sanction de la fraude fiscale.

Elle crée un délit autonome de mise à disposition d'instruments de facilitation de la fraude fiscale, visant les personnes physiques ou morales qui mettent notamment à la disposition de leurs clients des moyens, des services, des actes ou des instruments leur permettant de se soustraire à leurs obligations fiscales (LF : art. 113).

Le texte prévoit également l'ajout de nouvelles sanctions complémentaires pouvant être prononcées par le juge pénal (LF : art. 114). Il pourra ordonner, à l'encontre de personnes physiques reconnues coupables du délit de fraude fiscale (ou de recel de ce délit ou de son blanchiment) avec circonstances aggravantes (CGI : art. 1741), la privation du droit au bénéfice de réductions et crédits d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur la fortune immobilière pour une durée ne pouvant excéder trois ans débutant à compter de l'imposition des revenus de l'année qui suit celle de la condamnation. Toutefois, les crédits d'impôts octroyés sur le fondement d'une convention internationale ayant pour objet l'élimination de la double imposition en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune seront exclus du champ d'application de cette peine complémentaire.

Financement des aides à la pierre

(LF 2024 : art. 160)

Dans le cadre des conclusions du Conseil national de la refondation (CNR) dédiées au Logement en juin 2023, l'État s'est engagé à maintenir en 2024 le niveau des contributions versées par les bailleurs sociaux à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) afin de financer le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) (cf. Habitat actualité n°192).

Dans ce contexte, la LF prévoit pour 2024 :

- la reconduction de la réduction du montant des cotisations CGLLS des bailleurs affectées au FNAP ;
- la reconduction de la modification du dispositif de modulation des cotisations, afin de les réduire d'un montant de 300 M€ ;
- la suppression du contreseing du ministre de l'économie et des finances sur l'arrêté précisant les dates d'ouverture des campagnes de déclaration et de paiement des cotisations à la CGLLS.

Pour mémoire, le décret du 21 février 2023 a modifié la règle de programmation et de financement des nouvelles opérations et actions visant le développement, l'amélioration et la démolition du parc de logements locatifs sociaux. Cette modification permet de revoir à la baisse les besoins de financement des bailleurs sociaux au FNAP, tout en maintenant des objectifs ambitieux de production de logements locatifs sociaux en France métropolitaine. Elle nécessite toutefois une vigilance accrue sur la soutenabilité financière des engagements du fonds (cf. Habitat actualité n° 191).

Pour rappel et jusqu'en 2022, cette règle permettait que les ressources que le FNAP versait à l'État devaient égaler le montant des nouvelles opérations engagées, indépendamment de l'avancement matériel des opérations, engendrant pour le budget de l'État un nombre important de crédits non utilisés, annulés ou reportés d'une année sur l'autre, ce qui n'est plus le cas actuellement.

Obligation de service public d'Action Logement Services et Visale

(LF 2024 : art. 182 / CCH : L.313-19-2, I, II, III et III nouveau / CCH : L.313-18-6, al. 4 / CCH : L.313-19-1, I, 4° / CCH : L.313-19-6, al. 4 / CCH : L.342-14, I, 1°, c)

Pour rappel, Action Logement Services (ALS) assure, entre autres, la gestion de cinq fonds différents réservés aux opérations relatives aux ressources de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et à leurs emplois et faisant l'objet de comptabilité séparée. Dans le cadre de la convention 2023-2027 sur les emplois de la PEEC signée avec le groupe Action Logement le 16 juin 2023, le Gouvernement s'est engagé à apporter la garantie de l'État au dispositif de garantie locative "Visale" porté par ALS.

La LF fusionne l'ensemble de ces cinq fonds pour former un fond unique dont les ressources seront complétées par :

- les ressources issues de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction ;
- une fraction des primes ou cotisations qui sont confiées à ALS par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges social fixé par décret du 11 décembre 2015 (décret n°2015-1654 du 11.12.15) pouvant inclure des contributions volontaires.

Un décret en Conseil d'État (à paraître) précisera les obligations de service public incombant à ALS au titre des garanties de loyers impayés et de dégradations locatives dans le cadre de la garantie "Visale", ainsi que les conditions d'application du fonds unique en particulier le seuil d'appel de la garantie de l'État et ses conditions d'exercice et de rémunération.

Évolution des zonages QPV et contrats de ville

(LF 2024 : art. 219 / Loi n° 2014-173 du 21.2.14 : art. 30, III)

Pour rappel, la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définit la politique de la ville comme une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Les QPV sont caractérisés par un nombre minimal d'habitants et un écart de développement économique et social apprécié par un critère de revenu des habitants. Dans les départements et collectivités d'outre-mer, ces quartiers peuvent être caractérisés par des critères sociaux, démographiques, économiques ou relatifs à l'habitat, tenant compte des spécificités de chacun de ces territoires. La liste des quartiers prioritaires, établie par décret (décret n° 2014-1750 du 30.12.14), fait l'objet d'une actualisation dans l'année du renouvellement général des conseils municipaux. Dans les départements et collectivités d'outre-mer, il est procédé, si la rapidité des évolutions observées le justifie, à cette actualisation tous les trois ans (cf. Analyse juridique n° 2014-08).

Les QPV constituent depuis 2014 la géographie d'intervention majeure de la politique de la ville au bénéfice de laquelle se déploie la stratégie formalisée dans un accord signé entre l'État, les collectivités territoriales (communes, départements, régions) et leur groupements (intercommunalités) et d'autres acteurs institutionnels, dénommé contrat de ville.

Les contrats de ville actuels prenant fin au 31 décembre 2023, les préfets ont été invités à dessiner, en co-construction avec les collectivités (communes, EPCI), les contours de la nouvelle géographie prioritaire et, sur la base de cette nouvelle cartographie, à mener une consultation citoyenne devant permettre aux habitants des QPV de s'exprimer sur leurs attentes et leurs priorités pour les contrats de ville de demain. En ce sens, la circulaire du 31 août 2023 a fixé les modalités calendaires et méthodologiques d'élaboration de la nouvelle génération de contrats de ville "Engagements Quartiers

2030". Elle a reporté, en conséquence des violences urbaines qui se sont déroulées au début du mois de juillet 2023, le terme de la concertation locale et les conclusions de la commission "Participation citoyenne" au 31 octobre 2023. En conséquence, les nouveaux contrats de ville pourront être signés jusqu'au 31 mars 2024 en métropole.

La LF reporte l'actualisation de la liste des quartiers prioritaires au 1^{er} janvier 2025 pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, La Réunion, Mayotte, Saint-Martin et la Polynésie française et permet ainsi aux nouveaux contrats de ville d'être signés jusqu'au 31 décembre 2024 en outre-mer.

Par ailleurs, en Hexagone, à compter du 1^{er} janvier 2024 et jusqu'au 31 mars 2024, les moyens financiers mobilisés au titre des instruments spécifiques de la politique de la ville et les crédits de la dotation politique de la ville pourront être mis en œuvre dans les collectivités territoriales comprenant un ou plusieurs QPV en l'absence de contrat de ville.

MaPrimeRénov' : renforcement des sanctions en cas de fraude

(LF 2024 : art. 222 et 223 / Loi n° 2019-1479 du 28.12.19 : art. 15, II et II bis nouveau)

Pour rappel, l'aide MaPrimeRénov' (MPR) a été créée par la loi du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (art. 15) et s'est substituée au crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). Elle est destinée à financer des travaux et dépenses en faveur de la rénovation énergétique des logements situés en France Hexagonale ainsi que sur les territoires de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane, de La Réunion et de Mayotte (cf. [Analyse juridique n°2020-07](#)). L'agence peut habiliter des mandataires proposant aux bénéficiaires de cette prime un accès simplifié à celle-ci et prononcer des sanctions pécuniaires à l'encontre des bénéficiaires de la prime ou de leurs mandataires ayant contrevenu aux règles qui leur sont applicables.

La LF renforce les conditions et modalités d'engagement des mandataires. Ainsi, l'exercice de l'activité de mandataire sera conditionné :

- à des engagements, notamment de restitution des primes indûment perçues pour le compte du mandant ;
- à des déclarations préalables auprès de l'Anah ou relatifs aux conditions d'exercice de l'activité ;
- à des garanties, notamment financières, de compétence, de probité et de moyens appropriés déjà en vigueur.

Ces engagements et garanties seront précisés par décret (à paraître).

La LF précise en outre, pour les mandataires personnes morales, que la sanction en cas de fraude, qui consiste à refuser toute nouvelle demande de prime émanant d'un mandataire ayant contrevenu aux règles pour une durée de cinq ans, s'appliquera aux présidents et dirigeants en exercice au moment où le manquement a été réalisé, sans que la durée de cette sanction puisse excéder le terme de la sanction de la personne morale concernée.

Par ailleurs, la LF supprime les dispositions tendant à ce que les caractéristiques et les conditions d'octroi de l'aide MPR ne puissent être moins favorables pour le bénéficiaire que celles régissant le crédit d'impôt pour la transition énergétique.

Bouclier tarifaire sur l'électricité et tarifs réglementés de vente de l'électricité

(LF 2024 : art. 225)

Pour rappel, dans un souci de préservation du pouvoir d'achat des ménages de la hausse de l'électricité, la loi 30 décembre 2021 de finances pour 2022 a mis en place un "bouclier tarifaire" appliqué sur les Tarifs réglementés de vente de l'électricité (TRVe). En 2022, ce dispositif a permis de limiter à 4% TTC la hausse des tarifs pour les clients éligibles aux TRVe (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)). Le bouclier tarifaire a été prolongé par la loi du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 et la hausse a été limitée à 15% TTC en moyenne (cf. [Analyse juridique n° 2023-01](#)).

La LF maintient le bouclier tarifaire en 2024 pour l'électricité et prévoit :

- la fixation, par le Gouvernement, tout au long de l'année 2024 d'un niveau de TRVe inférieur à celui issu de la réglementation (C. énergie : L.337-6) ;
- l'élargissement du TRVe à l'ensemble des clients résidentiels, y compris ceux ayant optés pour les tarifs sous l'offre de marché quel que soit le fournisseur d'électricité ;
- l'octroi d'une compensation financière à tous les fournisseurs d'électricité impactés par le bouclier tarifaire au titre :
 - des charges de services public pour l'année 2024 ;
 - de la perte de recette engendrée par le bouclier tarifaire c'est-à-dire issue de la différence entre la TRVe et le prix réel du marché.

Par ailleurs, la LF modifie le Code de l'énergie pour assurer la pluri-annualité de la condition de couverture des coûts comptables de fourniture d'électricité au TRVe et ajuste le calendrier dans lequel les fournisseurs doivent transmettre des pièces justificatives à la Commission de régulation de l'énergie (CRE), de manière à tenir compte des contraintes opérationnelles de certification des données comptables qui conditionne la mise en œuvre opérationnelle du dispositif d'amortisseur prévu.

Renforcement des compétences des agences des 50 pas géométriques en Outre-mer

(LF 2024 : art. 227 / C. env : L.561-1, al. 1 / C. env : L.561-3, I et II, al. nouveau)

Le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), dit "fonds Barnier", a été créé par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi "Barnier". L'objectif poursuivi par ce fonds est multiple : il s'agit de permettre aux habitants situés dans des zones exposées à des risques naturels majeurs menaçant gravement les vies humaines, de se réinstaller ailleurs, par exemple en procédant à l'acquisition ou l'expropriation des biens concernés. Il s'agit également de garantir la mise en sécurité des sites et de contribuer aux études, opérations et travaux de prévention des risques naturels. Dans un contexte de diminution de la trésorerie du fonds et d'augmentation inévitable de ses dépenses dans les années à venir, la loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a rattaché le fonds au budget de l'État. Il était auparavant hors du budget de l'État, en raison de son champ d'intervention initialement limité au seul financement des indemnités d'expropriation (cf. [Analyse juridique n°2020-23](#)).

Dans les Départements et régions d'outre-mer (DROM), des dispositions supplémentaires sont prévues pour permettre le relogement des occupants sans droit ni titre exposés à un risque naturel menaçant gravement des vies humaines, avec le versement d'une aide financière par le fonds Barnier afin de compenser la perte de domicile ([loi n° 2011 725 du 23.6.11 : art. 6](#)). La zone des 50 pas géométriques est une bande de terre délimitée à partir de la limite haute des rivages de la mer jusqu'à la limite supérieure de ladite zone. Elle s'applique aux départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de Guyane et de La Réunion, de Mayotte, ainsi qu'à la Nouvelle-Calédonie, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à la collectivité de Saint-Martin.

La LF rend, conformément aux décisions du Comité interministériel des outre-mer (CIOM) du 18 juillet 2023, les agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des 50 pas géométriques éligibles au fonds Barnier qui pourra être mobilisé pour :

- contribuer au financement des opérations de sensibilisation des occupants qu'elles réalisent ;
- contribuer au financement des travaux de prévention qu'elles réalisent lorsqu'ils sont moins coûteux que l'acquisition ou l'expropriation des biens régulièrement exposés à une menace grave pour les vies humaines ;
- financer les expropriations qu'elles mettent en œuvre.

Par ailleurs, la LF permet aux agences des 50 pas géométrique, en lieu et place des collectivités, de :

- mener les expropriations déclarées d'utilité publique des biens réguliers exposés à une menace grave pour les vies humaines ;

- verser l'aide financière aux occupants sans droit ni titre de biens à usage d'habitation exposés à une menace grave pour les vies humaines, en lieu et place de l'autorité ayant ordonné la démolition (le maire) de ces biens. Une convention cadre sera alors nécessaire entre l'État, le maire et l'agence.

Expérimentation : "Mieux reconstruire après inondation"

(LF 2024 : art. 228 / Loi n°2020-1721 du 29.12.20 : art. 224, III)

Pour rappel, la loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a créé à titre expérimental un dispositif dénommé "Mieux reconstruire après inondation", financé par le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), dit Fonds Barnier, dans les communes désignées par arrêté (arrêté du 27.9.21 ; arrêté du 21.12.21 ; arrêté du 28.4.22) parmi celles faisant l'objet, depuis moins d'un an, d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle à la suite d'inondations. Cette expérimentation concerne les biens à usage d'habitation couverts par un contrat d'assurance. Elle est limitée à trois ans à compter de la désignation de la première commune au niveau national soit jusqu'au 27 septembre 2024 (cf. Analyse juridique 2020-23).

La LF prolonge l'expérimentation de deux ans, portant ainsi la durée de l'expérimentation à cinq ans, soit jusqu'au 27 septembre 2026. Les modalités de l'expérimentation seront fixées par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques naturels (arrêté à paraître).

Par ailleurs, la LF impose au Gouvernement de présenter au Parlement, au plus tard le 27 mars 2024, un rapport d'étape sur l'expérimentation contenant notamment le nombre de dossiers déposés au titre de cette expérimentation ainsi que les montants qui sont alloués à ce titre par le fonds Barnier.

Intervention du groupe Action Logement en outre-mer

(LF 2024 : art. 238 / CCH : L.313-17-1)

Dans la convention quinquennale État - Action Logement 2023 2027, il est prévu que les collectivités d'outre-mer régies par la loi organique du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer (notamment Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon) pourront bénéficier des emplois de la PEEC, sous réserve de modifications des dispositions prévues par le CCH. Les règles d'utilisation seront fixées par des directives d'Action Logement Groupe (directives à paraître).

Le CIOM du 18 juillet 2023 a confirmé cet engagement pour les territoires de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon qui ont manifesté leur intérêt à mettre en place ce dispositif.

La LF modifie en conséquence le CCH afin de permettre à Action Logement Groupe et l'ensemble de ses filiales d'intervenir sur le territoire de ces deux collectivités.

Aide pour adulte handicapé (AAH)

(LF 2024 : art. 254 et 255 / CSS : L.821-1 et L.821-2 / Loi n° 2018-1317 du 28.12.18 : art. 266, V / Ordonnance n°2002-411 du 27.3.02 : art. 35-2)

Pour rappel, les bénéficiaires de l'Allocation aux adultes handicapés 1 (AAH 1, c'est-à-dire une incapacité supérieure ou égale à 80%) qui travaillent, ne peuvent plus bénéficier du versement de l'AAH une fois atteint leur âge légal de départ à la retraite et ce jusqu'à ce que la personne fasse valoir ses droits à la retraite. Dès lors, la personne peut bénéficier de nouveau de l'AAH en tant que complément, au besoin, de ses droits à la retraite.

De plus, et suite à la loi de financement rectificative de la sécurité sociale pour 2023 qui a permis la majoration des petites pensions (et donc l'augmentation des pensions de retraite), certains bénéficiaires de l'AAH ont perdu leur droit au versement de la majoration pour la vie autonome et le complément de ressources.

La LF prévoit de permettre aux travailleurs handicapés de continuer à percevoir l'AAH s'ils décident de poursuivre leur activité professionnelle après leur âge légal de départ à la retraite, sous réserve du respect des critères d'éligibilité en vigueur, en complément de leur revenu d'activité si celui-ci est faible. La date d'entrée en vigueur sera fixée par décret (à paraître) ou, à défaut, au plus tard le 1er décembre 2024.

Par ailleurs, la LF prévoit le maintien du versement de la majoration pour la vie autonome et le complément de ressources pour les bénéficiaires de l'AAH, lorsque cette perte de droit résulte uniquement de l'augmentation de leur pension de retraite induite par le bénéfice de la majoration des petites pensions.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux