

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N ° I-5059

présenté par

M. Causse, M. Lefèvre, M. Maillard, M. Jean-René Cazeneuve, M. Adam, M. Abad, Mme Abadie, M. Alauzet, M. Amiel, M. Anglade, M. Ardouin, M. Armand, M. Bataillon, M. Belhaddad, M. Belhamiti, Mme Berete, M. Bordat, M. Bothorel, M. Boudié, Mme Chantal Bouloux, M. Bouyx, Mme Boyer, Mme Braun-Pivet, Mme Bregeon, M. Brosse, Mme Brugnera, Mme Brulebois, M. Buchou, Mme Buffet, Mme Calvez, Mme Caroit, M. Pierre Cazeneuve, Mme Chandler, Mme Chassaniol, M. Chenevard, Mme Clapot, Mme Colboc, Mme Colomb-Pitollat, M. Cormier-Bouligeon, Mme Cristol, M. Da Silva, Mme Decodts, Mme Delpech, M. Descrozaille, M. Dirx, Mme Dordain, Mme Dubré-Chirat, M. Dunoyer, Mme Dupont, M. Emmanuel, Mme Errante, M. Fait, M. Ferracci, M. Fiévet, M. Frei, M. Fugit, M. Gassilloud, Mme Genetet, M. Ghomi, M. Girardin, M. Giraud, Mme Givernet, Mme Goetschy-Bolognese, M. Gouffier Valente, M. Grelier, Mme Guichard, M. Guillemard, Mme Guévenoux, M. Raphaël Gérard, M. Haddad, Mme Hai, M. Haury, M. Henriët, Mme Heydel Grillere, M. Holroyd, M. Houlié, Mme Hugues, Mme Iborra, M. Izard, M. Jacques, Mme Janvier, M. Kasbarian, Mme Klinkert, M. Labaronne, M. Lacresse, Mme Lakrafi, Mme Lanlo, M. Lauzzana, M. Lavergne, Mme Le Feu, M. Le Gac, M. Le Gendre, Mme Le Grip, Mme Le Meur, Mme Le Nabour, Mme Le Peih, M. Le Vigoureux, Mme Lebec, M. Ledoux, Mme Lemoine, Mme Liso, M. Lovisolo, Mme Maillart-Méhaignerie, Mme Jacqueline Maquet, M. Marchive, M. Margueritte, M. Marion, Mme Marsaud, Mme Alexandra Martin (Gironde), M. Didier Martin, M. Masségli, M. Mazars, Mme Melchior, M. Mendes, M. Metzdorf, Mme Meynier-Millefert, M. Midy, Mme Miller, M. Mournet, Mme Métayer, M. Olive, M. Pacquot, Mme Panonacle, Mme Panosyan-Bouvet, M. Parakian, M. Didier Paris, Mme Parmentier-Lecocq, M. Pellerin, M. Perrot, Mme Petel, Mme Peyron, Mme Piron, M. Pont, M. Poulliat, Mme Pouzyreff, M. Rebeyrotte, M. Reda, Mme Rilhac, Mme Riotton, Mme Rist, Mme Rixain, M. Rodwell, M. Roseren, M. Rousset, M. Royer-Perreaut, M. Rudigoz, Mme Saint-Paul, M. Seo, M. Sertin, M. Sitzenstuhl, M. Sorez, M. Sorre, Mme Spillebout, M. Studer, Mme Liliana Tanguy, Mme Tanzilli, M. Terlier, Mme Tiegna, M. Travert, M. Valence, Mme Vidal, M. Vignal, Mme Vignon, M. Vojetta, M. Vuibert, M. Vuilletet, M. Weissberg, M. Woerth, Mme Yadan et M. Zulesi

-----

**ARTICLE 6**

I. – Après l’alinéa 9, insérer les quatre alinéas suivants :

---

« 4° L'article L. 353-9-2 est ainsi modifié :

« a) Au second alinéa, les mots : « présent article » sont remplacés par les mots : « précédent alinéa » ;

« b) À la fin est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« « Les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 831-1 peuvent être augmentés par avenant dans des conditions fixées par décret, pour tenir compte de l'amélioration des performances énergétique et environnementale des logements à l'issue de travaux réalisés dans les conditions prévues à l'article 1384 C *bis* du code général des impôts. Le décret fixe notamment le taux maximal d'augmentation par avenant des loyers et redevances. » ».

II. – En conséquence, après l'alinéa 63, insérer les onze alinéas suivants :

« 4° *bis* L'article 278 *sexies* A est ainsi modifié :

« a) Le I est complété par un 6° ainsi rédigé :

« « 6° Les travaux immobiliers qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

« « a) Ils portent sur des logements qui, à la date de dépôt de l'agrément mentionné au d, sont achevés depuis au moins quarante ans et qui, pendant cette période de quarante ans, répondent à l'une des conditions suivantes :

« « i) Etre un logement locatif social au sens du 1° du I de l'article 278 *sexies* ;

« « ii) Appartenir ou être gérés par un organisme d'habitation à loyer modéré, sous réserve d'avoir été soit construits, soit améliorés, soit acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ;

« « b) Ces travaux conduisent à transformer des logements très peu performants ou extrêmement peu performants en logements extrêmement performants ou très performants. En métropole, ces niveaux de performance s'entendent au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. En Guadeloupe, en Martinique et à La Réunion, ces niveaux s'entendent de critères de performance énergétiques et environnementales déterminés par décret ;

« « c) Les logements résultant de ces travaux répondent aux critères relatifs à la sécurité d'usage, à la qualité sanitaire et à l'accessibilité des bâtiments prévus respectivement par les dispositions du chapitre IV du titre III, du titre V et du titre VI du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation. Un décret détermine les situations et 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 feraient courir un risque sur l'intégrité du bâti ;

« « d) Les logements et les travaux font l'objet d'une décision d'agrément délivrée par le représentant de l'État. » ; »

« b) Le tableau du deuxième alinéa du II est complété par une ligne ainsi rédigée :

« «

Travaux lourds d'amélioration de la qualité énergétique des logements locatifs sociaux d'au moins quarante ans	6° du I	5,5 %
---	---------	-------

» ; »

III. – En conséquence, rédiger ainsi l'alinéa 79 :

« « *Art. 1384 C bis.* – I. – Sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année suivant celle de l'achèvement de l'opération unique de travaux de rénovation lourde mentionnés au 4° les logements locatifs qui remplissent les conditions cumulatives suivantes : ».

IV. – En conséquence, substituer à l'alinéa 81 l'alinéa suivant :

« « 2° Ils constituent, depuis au moins quarante ans, soit des logements locatifs sociaux prévus au 1° du I de l'article 278 *sexies*, soit, sous réserve d'avoir été construits ou améliorés, ou acquis et améliorés, avec le concours financier de l'État, des logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou gérés par un tel organisme ; ».

II. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« VII. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

« VIII. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services. »

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Le parc locatif social comptait au 1er janvier 2022 plus de 460 000 « passoires énergétiques » (soit près de 10 % du parc de logements) à rénover d'ici 2028, ainsi que près d'un million de logements de faible performance, à traiter d'ici 2034.

Compte tenu du niveau d'exigence qu'appelle l'atteinte des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience et par la Stratégie nationale bas carbone (SNBC), l'effort de rénovation doit donc être renforcé. Il s'agit notamment d'accompagner la rénovation énergétique du parc locatif social, au-delà du traitement des seules passoires thermiques, et de conduire 10 000 rénovations ambitieuses par an.

À cette fin, le présent article instaure un dispositif « seconde vie » visant à favoriser la réhabilitation lourde du parc locatif social ancien au lieu d'une démolition-reconstruction, plus consommatrice en carbone, en faisant bénéficier ces mêmes logements régénérés d'une exonération de longue durée ou d'un dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Les logements éligibles à ce nouveau dispositif seraient les logements locatifs sociaux achevés depuis au moins 40 ans, lorsqu'ils font l'objet de travaux permettant cumulativement une amélioration de leur performance énergétique et environnementale et le respect des normes d'accessibilité, de qualité sanitaire ou de sécurité d'usage à l'issue des travaux réalisés.

Le présent amendement vise à compléter ce dispositif par l'instauration d'un taux réduit de TVA de 5,5 %, afin de faire bénéficier les logements locatifs sociaux ayant fait l'objet d'une rénovation lourde d'avantages fiscaux similaires à ceux dont bénéficient les constructions neuves.

Ainsi, au regard de la nature des travaux qu'elle concerne, la mesure proposée encourage à la fois la rénovation énergétique performante du parc social, son adaptation aux besoins des demandeurs et sa remise aux normes les plus récentes tout en favorisant la sobriété foncière.