

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° I-CF1393

présenté par

M. Peu, Mme Bourouaha, M. Castor, M. Chailloux, M. Chassaigne, M. Dharréville,
Mme Faucillon, M. Jumel, Mme K/Bidi, M. Le Gayic, Mme Lebon, M. Lecoq, M. Maillot,
M. Monnet, M. Nadeau, Mme Reid Arbelot, M. Rimane, M. Roussel, M. Sansu, M. Tellier et
M. Wulfranc

ARTICLE 6

I. – Supprimer l’alinéa 81.

II. – À l’alinéa 82, après le mot :

« classes »,

insérer les mots :

« E, ».

III. – À l’alinéa 84, substituer aux mots :

« aux classes A ou B au sens de l’article L. 173-1-1 »

les mots :

« à une rénovation énergétique performante au sens du 17° de l’article L 111-1 ».

IV. – Procéder à la même substitution à l’alinéa 87.

V. – Compléter cet article par l’alinéa suivant :

« 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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le 6° de l'article 6 « Aménagement de la fiscalité du logement » du PLF 2024 prévoit, afin d'inciter à la rénovation lourde du parc de logements sociaux anciens, de faire bénéficier les logements éligibles d'une exonération de longue durée de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), à l'instar de celle dont bénéficient les constructions neuves.

Cette proposition s'inscrit dans le cadre du projet « seconde vie » sur lequel l'Etat a travaillé avec l'USH et la banque des territoires, en alternative à la démolition-reconstruction, dans une logique de décarbonation du parc existant. Ces opérations ont pour but de redonner cinquante ans de durée de vie aux bâtiments traités. Il s'agit de rénovations particulièrement ambitieuses dont le coût se rapproche de celui d'une construction neuve. Pour s'équilibrer financièrement, elles doivent pouvoir bénéficier, par rapport aux rénovations classiques, de prêts plus longs de la banque des Territoires ainsi que d'aides fiscales comparables à celle attribuées aux opérations neuves.

Plusieurs ajustements sont proposés par rapport au texte figurant dans le PLF :

- Dans sa rédaction initiale, l'article réserve ce dispositif aux logements conventionnés à l'APL, achevés depuis plus de 40 ans. Il ajoute également une condition supplémentaire à savoir que les logements doivent avoir bénéficié d'un prêt réglementé ou d'une convention à l'aide personnalisée au logement depuis au moins quarante ans. Cette double conditionnalité paraît restrictive. En effet, c'est l'âge du bâtiment qui doit justifier de pouvoir bénéficier du dispositif. La seconde exigence conduirait de plus à exclure des logements locatifs sociaux financés par d'ancien prêt Hlm, à l'époque où le conventionnement APL n'existait pas (avant la loi du 3 janvier 1977), et qui auraient été conventionnés il y a moins de 40 ans. Elle peut également conduire à exclure les opérations portant sur les logements locatifs sociaux qui, bien qu'achevés depuis plus de 40 ans, ont été acquis par l'organisme de logement social il y a moins de quarante ans dans le cadre, par exemple, d'une acquisition-amélioration. La banque des Territoires pourrait exiger cette condition supplémentaire pour accorder son prêt (à savoir l'absence de capital restant à rembourser au titre du prêt aidé initial) mais il ne paraît pas nécessaire d'introduire cette exigence dans le texte de loi.

Il est donc proposé de supprimer cette seconde condition, en ne maintenant que l'exigence d'un conventionnement APL au moment de la demande d'agrément (ce qui est d'ores déjà prévu à l'alinéa 79).

- Dans sa rédaction initiale, l'article réserve ce dispositif aux travaux permettant cumulativement une amélioration de la performance énergétique et environnementale des logements avec le passage d'un classement « F » ou « G » avant travaux à un classement « B » ou « A » après travaux.

Or Il semble important d'ouvrir l'exonération de TFPB aux logements locatifs sociaux à un niveau de performance énergétique et environnementale correspondant à un classement « E », au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, afin d'être en adéquation avec les objectifs de l'article 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 définissant de nouveaux critères d'indécence pour les logements (pour être qualifié de « décent » et pouvoir être mis en location, un logement doit, à partir du 1er janvier 2025, avoir au moins la classe F du DPE ; à partir du 1er janvier 2028, avoir au moins la classe E du DPE ; à partir du 1er janvier 2034, avoir au moins la classe D du DPE).

Enfin, il est proposé de mieux définir le niveau exigé après travaux en faisant référence à des travaux qui atteignent un niveau de performance énergétique et environnementale au sens d'une « rénovation énergétique performante » définie par les parlementaires au 17° bis de l'article L111-1 du code de la construction et de l'habitation.

La partie thermique de la rénovation constitue bien évidemment l'un des objectifs essentiels de l'opération « seconde vie ». Cependant, ce type d'opération se conçoit surtout dans le but d'éviter de recourir à la démolition lorsque ce n'est pas nécessaire et produire inutilement du carbone. Il s'agit de sauvegarder, dans la mesure du possible, le bâtiment existant et, dans un second temps, de pouvoir le traiter en termes de performance thermique au maximum de ce qui est réalisable techniquement.