



## Information PRO 2023 n°28 – 28092023 – Décryptage PLF 2024

### **PLF 2024 : Décryptage des mesures intéressant le logement**

Présenté en Conseil des ministres ce mercredi 27 septembre, le PLF 2024 prévoit 19,36 milliards d'euros de crédits pour la mission Cohésion des territoires, contre 17,92 milliards dans la LFI 2023. La rénovation énergétique des logements, en particulier, bénéficie de 1,6 milliard d'euros supplémentaires, la transition écologique étant "la priorité absolue" du Budget, explique le ministre des Comptes publics. Les doléances de la filière de la construction pour améliorer le prêt à taux zéro demeurent en revanche lettre morte. Avant d'éventuels amendements, que le gouvernement est prêt à examiner.

Au sein d'un Budget 2024 marqué par 16 milliards d'euros d'économies, "première marche d'une trajectoire ambitieuse de redressement des finances publiques", selon les ministres de l'Économie et des Comptes publics, Bruno Le Maire et Thomas Cazenave, la mission Cohésion des territoires bénéficie de 19,36 milliards d'euros de crédits. Un montant supérieur aux 17,92 milliards de la LFI 2023. La conséquence des investissements dans la transition écologique, "priorité absolue" du Budget, souligne Thomas Cazenave, ce mercredi 27 septembre 2023. Ainsi, comme la Première ministre l'avait annoncé lors du CNTE du 12 juillet, le PLF 2024 prévoit 1,6 milliard d'euros d'autorisations d'engagement supplémentaires en faveur des aides à la rénovation énergétique, en particulier MaPrimeRénov. Des aides qui atteindront donc 5 milliards d'euros au total. L'objectif étant d'atteindre la cible de 200 000 rénovations performantes fixée pour 2024 dans le cadre de la planification écologique.

Si le gouvernement parle de rénovations "performantes", c'est parce que MaPrimeRénov (MPR) sera déclinée l'an prochain en deux piliers, "efficacité" et "performance", le second correspondant à des rénovations aboutissant à des sauts de deux classes sur le DPE. Dans le cadre de la création de ce pilier "performance", l'article 50 du PLF propose de "pérenniser" la possibilité de distribuer MPR à l'ensemble des propriétaires de logements, sans condition de ressources. En lien avec cet accès élargi à tous les ménages, les outils de lutte contre la fraude aux aides publiques "sont renforcés", lit-on dans le PLF. "Des engagements et des garanties doivent pouvoir être imposés à tous les mandataires de la prime [MPR] afin de mieux encadrer leur activité", poursuit le texte. Ces engagements et garanties, qui seront précisés par décret, pourront concerner l'engagement de ne pas créer le compte personnel du ménage, de restituer les primes indûment perçues, de produire des bilans sociaux attestant des chiffres d'affaires, ou encore de réaliser les travaux conformément aux règles de l'art.

MaPrimeAdapt doit être distribuée par l'Anah à partir du 1er janvier 2024. Cette aide bénéficiera d'une enveloppe de 68 millions d'euros l'an prochain, sur le total de 1,5 milliard d'euros sur le quinquennat promis par Élisabeth Borne lors de la conclusion du CNR logement, le 5 juin. Au-delà des moyens financiers, le PLF apporte une réponse à la problématique d'une

MaPrimeAdapt réservée aux ménages modestes et très modestes. Intitulé "aménagement de la fiscalité du logement, l'article 6 du PLF, proroge, pour une durée ne pouvant excéder deux ans, le crédit d'impôt en faveur de l'adaptation des logements, qui devait s'achever fin 2023. Cela en le recentrant sur "les ménages intermédiaires les plus fragiles". Les ménages aux revenus les plus élevés, appartenant aux déciles de revenus 9 et 10, ne pourront en revanche plus bénéficier du crédit d'impôt à compter du 1er janvier 2024. L'article 6 précise également que le montant de MaPrimeAdapt sera "au moins égal" à celui du crédit d'impôt et que ses conditions d'octroi seront "au moins aussi favorables".

Concernant la rénovation énergétique du logement social, le PLF 2024 pérennise le dispositif dit de seconde vie, qui encourage les rénovations particulièrement ambitieuses, à travers une exonération de taxe foncière de 25 ans, pour les passoires thermiques atteignant au moins la classe B du DPE après les travaux. Seront ainsi éligibles à cette exonération 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 avec le passage d'un classement F ou G avant travaux à un classement B ou A après travaux, et le respect des normes d'accessibilité, de qualité sanitaire ou de sécurité d'usage à l'issue des travaux. Des adaptations sont prévues pour les logements sociaux situés en outre-mer afin d'y rendre applicable ce dispositif.

Toujours au chapitre du logement social, dans le cadre des conclusions du CNR, l'État s'était engagé à maintenir en 2024 le niveau des contributions versées à la CGLLS par les bailleurs sociaux, afin de financer le [Fond national des aides à la pierre \(Fnap\)](#) à hauteur de 75 M€. L'article 29 du PLF reconduit pour 2024 la réduction du montant des cotisations CGLLS des bailleurs affectées au Fnap, ainsi que la modification du dispositif de modulation des cotisations, afin de les réduire de 300 M€. L'article propose également une simplification administrative en supprimant le 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.

L'article 49 a trait à Action logement. Dans le cadre de la convention 2023-2027 signée avec l'organisme paritaire le 16 juin, le gouvernement s'est engagé à apporter la garantie de l'État au dispositif de garantie locative Visale porté par sa filiale ALS. Cette garantie doit limiter le besoin d'endettement d'ALS, requalifié en administration publique par l'Insee depuis le 31 août 2022. L'article 49 prévoit donc la possibilité, pour l'État, de mettre en œuvre une garantie couvrant un excédent de sinistralité lié à la garantie des impayés de loyers et dégradations locatives supporté par ALS sur le fondement du dispositif Visale. Le bénéficiaire juridique de cette garantie est le fonds créé au 1° du II du présent article, qui assure la fusion des cinq fonds d'ALS, listés en l'état actuel du droit à l'article L. 313-19-2 du code de la construction et de l'habitation, en un fonds unique. La fusion de ces fonds est nécessaire pour regrouper les différentes composantes du coût de la garantie Visale, aujourd'hui dispersées sur différents fonds gérés par ALS, et ainsi pouvoir octroyer la garantie de l'État au nouveau fond unique.

## **DES AMENDEMENTS EN VUE SUR LE PTZ**

En pleine crise de la demande solvable de logements, le PLF était très attendu par la filière sur le volet de l'accession à la propriété. Comme, là encore, la cheffe du gouvernement l'avait annoncé en conclusion du CNR logement, le PTZ, qui devait s'achever cette année, est prolongé de quatre ans, jusqu'en 2027, mais recentré sur le logement collectif en zones tendues. À noter, les opérations en PSLA, BRS et d'accession sociale à la propriété réalisées

dans le périmètre d'une zone de l'Anru restent éligibles au PTZ en zones détendues. "Cette mesure, au bénéfice des ménages bénéficiaires d'un dispositif d'accession sociale, permettra de soutenir le développement de ces dispositifs, en particulier du BRS, mécanisme relativement récent", fait valoir Bercy.

Par ailleurs, la prorogation exclut des travaux finançables par le PTZ l'installation d'un dispositif de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles. Le gouvernement ne ferme toutefois pas la porte à des évolutions sur le PTZ.

Bruno Le Maire juge que Jean-Paul Mattei, auteur d'un récent rapport d'information sur la fiscalité du patrimoine, "a raison", lorsqu'il suggère de raccourcir et d'aligner les délais au terme desquels il est possible de bénéficier d'exonérations fiscales et sociales sur la revente de résidences secondaires. Le ministre se dit également intéressé par la proposition du député de créer un prêt à taux bonifié. "Oui, nous sommes prêts à prendre un certain nombre d'amendements" à la faveur du débat parlementaire sur le PLF, assure le Ministre. Par exemple sur la réduction, de 71 % à 50 %, de l'abattement fiscal dont la location de meublés touristique bénéficie, au détriment de la location de longue durée. Bruno Le Maire considère que le manque de logements dans certaines régions est "l'un des premiers obstacles au plein-emploi."

### **PROLONGATION DE L'ÉCO-PTZ**

Le même article 6 du PLF prolonge l'éco-PTZ jusqu'en 2027. Cette prorogation est assortie de plusieurs ajustements visant à simplifier le recours au dispositif et à le renforcer, consistant en l'extension de sa distribution aux sociétés de tiers financement, au couplage de l'éco-PTZ Copropriétés avec le dispositif MaPrimeRénov Copropriétés, et à la révision à la hausse des plafonds d'aide et de la durée de remboursement maximale applicables à certaines opérations. Il étend également le régime fiscal du logement locatif intermédiaire au bâti ancien rénové et élargit son périmètre géographique, afin d'accroître l'offre de logements abordables. Parallèlement, une révision flash du zonage ABC étend le nombre de communes dans lesquelles ces dispositifs sont accessibles. Le décret de révision flash du zonage n'a pas encore été publié.

L'article 6 confirme également l'éligibilité des sociétés civiles de placement immobilier dont le capital est détenu en totalité, directement ou indirectement, par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés au dispositif de soutien aux investisseurs institutionnels dans le logement locatif intermédiaire (LLI). Et, afin de renforcer le soutien apporté à la rénovation et à la réhabilitation des logements sociaux situés outre-mer, il supprime la condition de localisation géographique applicable à ces opérations, dans le cadre du crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater X du CGI.

En matière de politique de la ville, les crédits augmentent de 38 M€, afin, notamment, de généraliser les cités éducatives à l'ensemble des quartiers prioritaires de la ville (+ 28 M€). En outre, l'accélération du programme national de renouvellement urbain, porté par l'Anru, et doté de 14,1 milliards d'euros de concours financiers, devrait s'amplifier en 2024, avec une contribution de l'État de 50 millions d'euros. Le gouvernement continuera par ailleurs de soutenir les grandes opérations d'urbanisme et opérations d'intérêt national, avec une dotation budgétaire aux politiques d'aménagement de près de 60 millions d'euros. Enfin, en cohérence avec la mise en œuvre de nouveaux contrats de ville en 2024, dans le cadre d'une géographie prioritaire révisée, l'abattement de 30 % de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les logements appartenant aux organismes HLM et situés dans les quartiers politique de

la ville, sera prolongé sur la durée de la prochaine génération de contrats de ville. Au total, en 2024, les moyens affectés aux quartiers prioritaires de la ville atteindront un niveau "historiquement élevé de plus de 600 millions d'euros", se félicite le gouvernement.

### **MODERNISATION DES ZRR**

Le budget du ministère de la Transition écologique soutient par ailleurs la mise en œuvre du plan France ruralités, à hauteur de près de 90 millions d'euros en 2024, afin de financer la mise à disposition de 100 chefs de projets dans les territoires ruraux, le doublement de l'ingénierie de projets dans les territoires, ou encore la revitalisation des centres-villes et des petites centralités. Le PLF pour 2024 portera également la modernisation des zones de revitalisation rurale. L'article 7 du PLF aménage en effet les dispositifs fiscaux zonés bénéficiant aux territoires ruraux en difficulté. Ces dispositifs, qui arrivent à échéance le 31 décembre 2023, prévoient des exonérations d'impôt sur les bénéfices ainsi que, pour certains d'entre eux, d'impôts locaux dans les zones de revitalisation rurale (ZRR), les bassins d'emploi à redynamiser (BER) et les zones de revitalisation des commerces en milieu rural (Zorcomir). L'article 7 prévoit de les fusionner et de les remplacer par un zonage unique dénommé France Ruralités Revitalisation, auquel il prévoit d'appliquer des allègements fiscaux simplifiés.

Ce nouveau zonage, construit sur la maille intercommunale, est décliné en deux niveaux :

1/un niveau socle regroupant les communes des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre qui satisfont à des conditions de densité de population et de revenu disponible par habitant. Afin d'accompagner les départements les plus fragiles et en déclin démographique persistant, sont également classées en zone France Ruralités Revitalisation l'intégralité des communes de six départements dont la densité de population est inférieure à 35 habitants / km<sup>2</sup> et dont la population a baissé d'au moins 4 % sur la période 1999-2019 ;

2/un niveau renforcé, dénommé France Ruralités Revitalisation plus, ciblant les communes les plus vulnérables, pour lesquelles le soutien de l'État doit être accru, sélectionnées en fonction d'un indicateur synthétique de vulnérabilité.

Le nouveau dispositif France Ruralités Revitalisation s'applique à partir du 1er juillet 2024. En attendant son entrée en vigueur, les régimes ZRR, BER et ZoRCoMiR sont prorogés jusqu'au 30 juin 2024. L'article 7 proroge également :

1/Le dispositif des bassins urbains à dynamiser (BUD) jusqu'en 2026, conformément à l'Engagement pour le renouveau du bassin minier signé en 2017 pour une période de 10 ans ;

2/Le dispositif des zones de revitalisation du commerce en centre-ville (ZRCV) jusqu'en 2026, dans le cadre de l'acte II du programme Action cœur de ville 2023-2026 ;

3/Les dispositifs en faveur de la politique de la ville : zone franche urbaine-territoire entrepreneur (ZFU - TE) et quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), jusqu'en 2024, afin d'envisager leur révision une fois achevée la délimitation du nouveau zonage des QPV, et de permettre la signature des nouveaux contrats de ville, qui doivent être finalisés au plus tard le 31 mars 2024. Le bénéfice de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements sociaux dans les QPV est prorogé en 2024 pour les contrats en cours, avec une reconduction de ce dispositif sur la durée de la prochaine génération de contrats de ville ;

4/Le dispositif des zones de développement prioritaire (ZDP) jusqu'en 2026.

En dehors de la mission Cohésion des territoires, d'autres comportent des dispositions intéressant le logement et l'aménagement :

**Facture énergétique.** Dans le contexte de prix de marché de l'électricité toujours élevés, le bouclier électricité sera poursuivi pour accompagner les particuliers comme les structures d'habitat collectif. Concernant le bouclier sur le gaz, avec la baisse des prix de marché en deçà du tarif gelé, il sera ciblé sur les structures d'habitat collectif (Ehpad ; copropriétés ; HLM...) pour les contrats conclus à des prix élevés au second semestre de l'année 2022.

**Outre-mer.** Les collectivités ultramarines sont soutenues dans le cadre de leurs investissements "les plus déterminants" pour l'aménagement du territoire, par le maintien d'une enveloppe de 110 M€ en AE dédiée au fonds exceptionnel d'investissement. Les contrats de redressement outre-mer (Corom) bénéficieront à des communes supplémentaires et sont financés à hauteur de 40 M€ en AE sur la période 2024 – 2026.

Et, alors que les territoires ultramarins font face à d'importants besoins en matière de construction, de rénovation de logements, mais aussi de lutte contre les formes d'habitat indigne, les crédits de la ligne budgétaire unique, finançant la politique du logement outre-mer, sont en hausse de + 49 M€ en AE et de + 10 M€ en CP.

**Solideo.** L'État poursuit son effort dans la préparation des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024. Ainsi, la Société pour la livraison des ouvrages olympiques bénéficiera de 104 M€ l'an prochain, afin de finaliser la réalisation des opérations d'aménagement ainsi que la livraison de l'ensemble des ouvrages olympiques (équipements sportifs, village olympique et village des médias).

**Logement étudiant.** Une partie des structures de logement et de restauration du réseau des œuvres universitaires feront l'objet d'un plan de réhabilitation, avec 50 M€ de nouveaux engagements sur la période 2024-2025.

**Rénovation des bâtiments publics.** Le programme 348 "Performance et résilience des bâtiments de l'État et de ses opérateurs" de la mission Transformation et fonction publiques bénéficie de 300 M€ de crédits de paiement supplémentaires par an, à compter de 2024, pour accélérer la rénovation énergétique du parc immobilier. Ces 300 M€ seront essentiellement consacrés au cofinancement de travaux "à gains énergétiques rapides" et d'opérations lourdes de rénovation énergétique, permettant une forte réduction de la consommation.

#### **EXTENSION DE L'ASSIETTE DU FCTVA AUX DÉPENSES D'AMÉNAGEMENT**

Également prévue par le PLF 2024, l'extension du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée aux aménagements de terrains représente un soutien supplémentaire de 250 M€ par an en faveur de l'investissement local. Les dotations de soutien à l'investissement local de droit commun (DSIL, DETR, DPV et DSID) sont, quant à elles, maintenues à "un niveau historiquement élevé" de 2 Md€ en AE et 1,8 Md€ en CP. La dotation de soutien aux communes pour la protection de la biodiversité, abondée de + 58,4 M€ et ainsi portée à 100 M€, évolue en dotation de soutien aux aménités rurales.

L'exercice 2024 marquera également une montée en charge de la contribution des concours financiers de l'État au verdissement des dépenses des collectivités. Ainsi, la dotation de soutien à l'investissement local, incluse au sein du budget vert de l'État depuis 2023, voit son objectif de financement de projets favorables à l'environnement rehaussé de 25 % à 30 %. Les crédits de la dotation de soutien à l'investissement des départements et de la dotation d'équipement des territoires ruraux (participeront également au verdissement du financement de l'État à hauteur, respectivement, de 25 % et 20 % de projets des collectivités favorisant la transition écologique et énergétiques.