



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Assouplissement des règles s'appliquant à la vente d'immeubles à rénover

Question écrite n° 3708

Texte de la question

M. Romain Daubié appelle l'attention de M. le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation sur les règles qui s'appliquent à la vente d'immeubles à rénover. Les articles L. 262-1 et suivants ainsi que les articles R. 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation encadrent les dispositions particulières relatives à ce type de vente. Elle est définie comme la vente d'un bien immobilier dont la destination, antérieure et postérieure aux travaux, est l'habitation et l'usage professionnels. Le vendeur s'engage à réaliser des travaux de rénovation dans le cadre d'une échéance déterminée, de sorte que la vente soit sécurisée pour l'acquéreur. Dans un rapport en date du 21 septembre 2020, dit Renouveau urbain et rénovation environnementale des bâtiments, le plan bâtiment durable ainsi que la RICS en France, missionnés le 23 juin 2020 par M. le ministre de la ville et du logement et Mme la secrétaire d'État auprès de la ministre de la transition écologique et solidaire, ont établi une stratégie globale de nature à accélérer et amplifier le renouveau urbain et la rénovation environnementale des bâtiments. Dans cette acception, certaines dispositions législatives ne permettent pas la réalisation des objectifs urbains précités. L'article L. 262-1 alinéa 3 du code de la construction et de l'habitation dispose que les travaux de rénovation d'un immeuble au sens de l'article L. 261-1 sont ceux portant sur un immeuble bâti, n'incluant pas des travaux d'agrandissement ou de restructuration complète, assimilables à une reconstruction, rendant à l'état neuf la majorité de la consistance des façades hors ravalement. La conception des façades est au cœur des défis de performance énergétique, en ce qu'elle permet d'intégrer des solutions bioclimatiques au sein de l'habitation. À ce titre, il fait sens d'augmenter le seuil de modification des façades à 75 %, afin de permettre de favoriser la réalisation de façades plus performantes par la création de balcons et de loggias. S'agissant de la consistance des façades, l'administration fiscale assimile à des travaux de reconstruction, soumis à un taux de 20 % de TVA (contre 10 % pour des travaux de rénovation), le simple remplacement de plus de 50 % des parois vitrées de bureaux alors que l'ossature de l'immeuble n'est pas affectée, défavorisant ainsi la transformation de locaux vacants. De plus, à ce jour, la surélévation d'un immeuble existant ne peut bénéficier, au regard de la loi, du taux de TVA de 10 % applicable à la restauration de logements, supportant *de facto* un taux de 20 %. En résulte généralement l'abandon des contraintes techniques et juridiques. Au regard de la densification des villes, il serait opportun de permettre, dans ce cadre spécifique, une TVA au taux réduit de 10 %. L'application de cette TVA réduite pourrait être étendue à l'intégralité des postes du bilan et plus seulement aux postes liés aux travaux, ce qui constituerait un véritable avantage dans le cadre des démarches entreprises vers la rénovation urbaine et environnementale. Il lui demande de se prononcer sur cette demande de modification afin d'assouplir diverses règles encadrant le régime de la vente à rénover et mieux favoriser la rénovation énergétique.

Texte de la réponse

La rénovation énergétique des logements est une priorité du Gouvernement afin de répondre au triple enjeu de transition écologique dans une logique de sobriété foncière et énergétique, de pouvoir d'achat et de qualité de vie. Elle donne lieu à un taux réduit de TVA de 5,5 %. Afin de massifier la rénovation des logements et d'accélérer les économies d'énergie, plusieurs leviers sont mobilisés. C'est en premier lieu la refonte de

MaPrimeRénov', principale aide de l'État à la rénovation énergétique pour tous les propriétaires (occupants ou bailleurs) ainsi que les copropriétés. Depuis le 1er janvier 2024, ce sont deux parcours types plus lisibles et attractifs, les rénovations d'ampleur et la rénovation par gestes pour la sortie des énergies fossiles, qui permettent de s'adapter à la situation et aux besoins de chaque ménage. Le service public de la rénovation de l'habitat, France Rénov', point d'entrée unique pour tous les parcours de travaux permet un égal accès à l'information et à l'orientation des ménages dans leur projet de rénovation. La loi de finances pour 2024 a également prévu la prorogation jusqu'en décembre 2027 et l'aménagement de l'éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ) ainsi que l'instauration d'un crédit d'impôt au titre des prêts avance mutation ne portant pas intérêt pour financer des travaux de rénovation énergétique. Le prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien avec travaux, également prolongé jusqu'en 2027, peut être mobilisé lors de l'achat d'une résidence principale. Les propriétaires bailleurs peuvent prétendre au bénéfice de la réduction d'impôt « Denormandie dans l'ancien » pour financer leurs acquisitions avec travaux ou encore de la réduction d'impôt « Loc'Avantages » qui peut se combiner avec la réalisation de travaux ouvrant droit aux aides de l'agence nationale de l'habitat (ANAH). S'ajoute l'actualisation des conditions pour bénéficier d'une exonération de taxe foncière au titre des travaux de rénovation énergétique des logements de même que celle du périmètre des travaux pouvant bénéficier d'une TVA au taux réduit de 5,5 % ou encore la mesure de doublement du déficit foncier imputable sur le revenu global, pour les bailleurs engageant des travaux de rénovation énergétique permettant de sortir un bien loué du statut de « passoire énergétique ». Au-delà de la rénovation énergétique, le taux de 10 % pour les autres travaux de rénovation demeure applicable dans les mêmes conditions. En revanche, les taux réduits de TVA prévus pour la rénovation de logements anciens ne s'appliquent pas aux travaux qui concourent à la production d'un immeuble neuf. Une révision des critères utilisés aurait des effets de bord sur les opérateurs en sortant du champ d'application de la TVA des opérations lourdes alors qu'il convient d'assurer un traitement fiscal similaire aux constructions neuves, de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf la majorité des éléments dits de gros œuvre. De plus, la baisse du taux de TVA aurait un coût budgétaire immédiat non soutenable dans le cadre de la stratégie pluriannuelle de redressement des comptes publics. D'autres pistes devront être privilégiées, en sus des dispositifs précités, afin de faciliter les opérations de rénovation lourde et de transformation de bâtiments en locaux à usage d'habitation par exemple.

Données clés

Auteur : [M. Romain Daubié](#)

Circonscription : Ain (2^e circonscription) - Les Démocrates

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3708

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Aménagement du territoire et décentralisation](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 février 2025](#), page 439

Réponse publiée au JO le : [18 février 2025](#), page 1017