

Loi de finances pour 2024 - Les mesures fiscales en QPV

L'abattement de TFPB pour les organismes HLM en quartier prioritaire

L'article 1388 *bis* du code général des impôts prévoit que les logements locatifs sociaux des organismes HLM bénéficient d'un abattement de TFPB de 30 % s'ils sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Cet abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2016 à 2024, pour les conventions déjà signées depuis 2016, y compris donc pour des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui ne le seraient plus à partir du 1^{er} janvier 2024 à la condition qu'elles n'aient pas été dénoncées. Ainsi, pour la seule imposition perçue au titre de l'année 2024, les conventions signées antérieurement, pour autant qu'elles n'aient pas été dénoncées dans l'intervalle, continuent de produire automatiquement leur effet pour les mêmes logements concernés, sans qu'il soit nécessaire de proroger les conventions pour une nouvelle année et indépendamment de leur maintien ou non dans le périmètre d'un QPV selon la nouvelle cartographie.

Un avantage fiscal accordé en contrepartie d'une qualité de service renforcée et d'une amélioration de la qualité de vie urbaine

En contrepartie de cet avantage fiscal, les bailleurs s'engagent à atteindre un même niveau de qualité de service que dans le reste de leur parc, en y renforçant leurs interventions au moyen notamment d'actions de gestion urbaine de proximité, contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie et à la participation des locataires.

Ces contreparties sont formalisées par la signature d'une convention entre le bailleur, la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département (convention dite d'utilisation de l'abattement de la TFPB), obligatoire pour pouvoir bénéficier de l'abattement.

Les orientations de la convention doivent se traduire par des programmes d'actions triennaux qualitatifs et chiffrés, pour lesquels un suivi renforcé est réalisé. Ainsi, les organismes concernés transmettent annuellement aux signataires des contrats de ville et au conseil citoyen les documents justifiant de leurs actions.

Les programmes d'actions établis pour chaque quartier ont vocation à être actualisés au regard de ces bilans.

Un cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB a été établi par le ministère en charge de la politique de la ville et l'Union sociale pour l'habitat. Il sera revu courant 2024. A ce stade, il définit les champs d'utilisation de l'abattement à travers 8 axes d'intervention :

- l'organisation d'une présence de proximité adaptée au fonctionnement social du quartier ;
- la formation et le soutien au personnel de proximité dans la gestion des spécificités du patrimoine et des besoins des locataires ;
- l'adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance ;
- la gestion des déchets et des encombrants ;
- les dispositifs et les actions contribuant à la tranquillité résidentielle ;
- les actions favorisant la concertation et la sensibilisation des locataires ;
- les actions de développement social permettant de favoriser le vivre ensemble et le lien social ;
- les petits travaux d'amélioration du cadre de vie.

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB est annexée au contrat de ville et a vocation à s'articuler avec les démarches de gestion urbaine de proximité (GUP) pilotées par les collectivités locales et l'État.

Afin de donner de la visibilité aux bailleurs et permettre des actions pluriannuelles en matière d'amélioration du cadre de vie, le dispositif est reconduit pour les impositions établies au titre des années 2025 à 2030 en subordonnant le bénéfice de cet abattement à l'existence d'un contrat de ville conclu dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville et de la convention associée signée par le propriétaire à la date du fait générateur de la TFPB, soit au 1^{er} janvier de l'année d'imposition au lieu du 1^{er} octobre de l'année précédente.

Le taux de compensation de l'abattement de TFPB pour les collectivités locales

L'abattement de 30% sur la base d'imposition de la TFPB s'accompagne d'un mécanisme visant à partiellement compenser (à hauteur de 40%) la perte de rentrées fiscales pour les collectivités concernées par ce dispositif.

L'application de la TVA à taux réduit de 5,5 % en QPV pour les logements locatifs sociaux ou intermédiaires

A. Les logements locatifs sociaux (LLS) bénéficient d'un taux de TVA plus favorable (5,5 % au lieu de 10 %) concernant la production neuve et les travaux portant sur ces logements.

1. La production neuve de LLS financés par un prêt locatif à usage social (PLUS) bénéficie d'un taux réduit de TVA de 5,5 % au lieu de 10 % lorsqu'ils sont situés :

- soit dans un QPV, y compris partiellement, lorsque ces logements font l'objet d'une convention de renouvellement urbain (NPNRU) ;

- soit en dehors de ces quartiers et font soit l'objet d'une convention NPNRU, soit sont intégrés dans un ensemble immobilier pour lequel la proportion de logements relevant d'une telle convention, parmi l'ensemble des logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou à usage social (PLS), est au moins égale à 50 %.

=> les opérations de construction de LLS situés dans des quartiers sortants qui ont fait l'objet d'une demande d'aide de l'État ou de prêt réglementé au plus tard le 31 décembre 2026 et pour lesquels l'administration a donné une réponse favorable continuent de bénéficier de ce taux.

2. Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, portant sur les LLS situés dans un QPV ville faisant l'objet d'une convention au titre du NPNRU et dont la construction n'a pas été financée par un prêt locatif social (PLS) relèvent du taux de 5,5 % (10 % dans les autres situations de la TVA) ainsi que les travaux de démolition des mêmes logements, dans le cadre d'une reconstitution de l'offre des logements locatifs sociaux prévue par la convention de ANRU.

=> les opérations de travaux portant sur des LLS situés dans des quartiers sortants et engagés avant le 1^{er} janvier 2027 continuent de bénéficier de ce taux de 5,5 %.

B. La production neuve de logements locatifs intermédiaires (LLI) est conditionnée au zonage ABC. Toutefois, la condition de mixité contraignant l'intégration de 25 % de LLS n'est pas requise lorsque les terrains des logements à construire sont situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, dans un QPV.

L'application de la TVA à taux réduit de 5,5 % en QPV dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété

Les quartiers éligibles à ce dispositif sont

- ceux inclus dans la géographie des QPV, dans le périmètre du quartier et 300 mètres autour, pour les permis de construire déposés jusqu'à la date butoir du contrat de ville.
- ceux de ces quartiers QPV qui font l'objet d'une convention de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU : le périmètre d'application de la TVA à taux réduit est alors élargi à 500 mètres pour les quartiers concernés. Peuvent bénéficier de ce dispositif : les opérateurs de l'accession sociale pour la construction de résidences principales destinées à des ménages soumis à des [conditions de ressources](#), ainsi que les ménages se réservant la maîtrise d'œuvre de leur résidence principale et respectant les mêmes plafonds de ressources. Le prix de vente ou de construction des logements est également plafonné.

=> Pour les quartiers sortants (QPV depuis 2015 et qui ne le sont plus au 1^{er} janvier 2024) mais qui font l'objet d'une convention conclue au plus tard le 31 décembre 2023, sont éligibles les opérations pour lesquels la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2017 au plus tard le 31 décembre 2026.

=> Pour les quartiers entrants, la condition tenant à la conclusion d'un contrat de ville est appréciée le 31 décembre 2024.