



N° 522 - FEVRIER 2026

LOI DE FINANCES 2026

Le Projet de loi de finances pour 2026 (PLF 2026) a été présenté au Conseil des ministres du 14 octobre 2025. Après l'examen de la première partie, le texte a été rejeté en première lecture par l'Assemblée nationale le 21 novembre 2025. Le PLF 2026 a donc été soumis dans sa version initiale au Sénat, qui a adopté le texte le 15 décembre 2025, avec de nombreux amendements.

Les travaux de la Commission mixte paritaire (CMP), réunie le 19 décembre 2025, n'ont pas pu aboutir à un texte commun. La session parlementaire arrivant à son terme, les discussions sur le PLF 2026 ont été suspendues jusqu'au 8 janvier 2026. Une loi spéciale, destinée à assurer la continuité de la vie nationale et l'exécution des services publics, a cependant été présentée au Conseil des ministres du 22 décembre 2025, adoptée le même jour par l'Assemblée nationale, puis par le Sénat le lendemain et promulguée le 26 décembre 2025. La loi contient une autorisation à percevoir les impôts existants, la reconduction des prélèvements sur les recettes de l'État au profit des collectivités territoriales et l'autorisation des opérations d'emprunts, de gestion de la dette et de trésorerie de l'État (loi n° 2025-1316 du 26.12.25).

Lors du nouvel examen du texte issu du Sénat à l'Assemblée nationale, le Gouvernement a suspendu les débats le jeudi 15 janvier 2026 en raison de l'absence possible de compromis.

Suite au Conseil des ministres du 19 janvier 2026, le Gouvernement a engagé le 20 janvier sa responsabilité sur le fondement de l'article 49 alinéa 3 de la Constitution. Le texte a été adopté en lecture définitive le 2 février 2026.

Le PLF 2026 a été validé pour l'essentiel par le Conseil constitutionnel, saisi par le Premier ministre et par plus de 60 députés les 4, 5 et 6 février 2026. Sa décision, publiée le 20 février 2026 au Journal officiel, dénombre cependant trois articles jugés inconstitutionnels, cinq articles jugés partiellement conformes et deux articles jugés conformes avec réserve, notamment la mesure relative à la suppression des aides au logement aux étrangers extracommunautaires (CC : 19.2.26, n° 2026-901 DC).

La loi de finances pour 2026 comporte différentes mesures en lien avec le logement, qui sont détaillées ci-après.

PLUS-VALUES IMMOBILIERES FONCIERES

Exonérations

(LF 2026 : art. 52 / CGI : art. 150 U, II, 7°, al. 1 et 8°, al. 1)

À l'occasion de la cession à titre onéreux de biens immobiliers (bâti ou non bâti), ou de droits relatifs à ces biens, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements sont passibles de l'impôt sur le revenu (CGI : art. 150, U, I).

Cependant, il existe de nombreux cas d'exonération. Ainsi, jusqu'au 31 décembre 2023, étaient exonérées les plus-values immobilières des particuliers en faveur des cessions de biens immobiliers effectuées au profit, soit :

- d'organismes en charge du logement social ;
- de tout autre cessionnaire, prenant l'engagement de réaliser des logements sociaux ou intermédiaires ;
- des collectivités territoriales ou de certains établissements publics et sociétés en vue de leur cession à des organismes en charge du logement social.

La loi de finances pour 2024 avait, entre autres, prorogé ces exonérations jusqu'au 31 décembre 2025

A titre exceptionnel, il a été admis par l'administration fiscale que le bénéfice de ces exonérations continuait de s'appliquer aux cessions intervenant entre le 1er janvier 2026 et la date de promulgation de la loi de finances pour 2026 (cf. rescrit du 31.12.25).

La LF confirme la position de l'administration fiscale et proroge ces exonérations pour les cessions intervenants jusqu'au **31 décembre 2027**.

Abattement

(LF 2026 : art. 54 / CGI : art. 150 VE, I, B, 1°)

Pour mémoire, à l'occasion de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis, ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés pour tout ou partie de leur surface dans les périmètres des Grandes opérations d'urbanisme (GOU) (CU : L.312-4) ou dans les périmètres délimités dans les conventions d'Opération de revitalisation de territoire (ORT), un abattement de 70 % était prévu sur les plus-values réalisées lorsque les deux conditions cumulatives suivantes étaient réunies (CGI : art. 150 VE ancien) :

- la cession était précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente, signée et ayant acquis date certaine entre le 1^{er} janvier 2021, et le 31 décembre 2023 ;
- la cession était réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou la promesse synallagmatique de vente avait acquis date certaine.

La loi de finances pour 2024 avait, entre autres, prorogé le bénéfice de cet abattement dès lors que la promesse unilatérale de vente (ou promesse synallagmatique de vente), était signée entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2025 (cf. loi n° 2023-1322 du 29.12.23 : art. 9).

A titre exceptionnel, il a été admis par l'administration fiscale que le bénéfice de ces exonérations continuait de s'appliquer aux cessions intervenant entre le 1er janvier 2026 et la date de promulgation de la loi de finances pour 2026 (cf. rescrit du 31.12.25).

La LF confirme la position de l'administration fiscale et proroge cet abattement pour les cessions intervenants jusqu'au **31 décembre 2027**.

FISCALITE DU BAILLEUR

Dispositifs d'investissement locatifs **(LF 2026 : art. 47, I, 1°, a , 2° et 3° / CGI : art. 31, I, 1°, i (nouveau) et j (nouveau)** **CGI : art. 32, 2, c / CGI : art. 150 VB, III, al. 1)**

Pour mémoire, la loi de finances pour 2024 a, conformément aux orientations données par le projet de loi de programmation des finances publiques 2023-2027, rationalisé la législation fiscale, en supprimant ou en limitant les effets dans le temps de 21 dépenses fiscales et taxes considérées comme inefficaces, obsolètes ou contraire aux objectifs fixés par les enjeux du Zéro artificialisation nette (ZAN). Ainsi, 12 d'entre elles ont eu pour effet d'instaurer une date limite (principalement en juillet 2025) à des dispositifs fiscaux en faveur du logement, comme les dispositifs "Borloo ancien", "Scellier" ou encore "Louer abordable" (cf. loi n° 2023-1322 du 29.12.23 : art. 110).

Par ailleurs, le dispositif fiscal en faveur du logement neuf "Pinel" n'ayant pas été prorogé, les investisseurs privés ne peuvent plus opter pour cette option depuis le 1er janvier 2025.

Aussi, seuls les dispositifs "Denormandie" et "Loc'Avantages" (prorogés tous deux jusqu'au 31 décembre 2027) restaient ouverts aux nouveaux investisseurs.

Une mission flash a été confiée au député Mickaël Cosson et au sénateur Marc-Philippe Daubresse sur le rôle de la fiscalité dans le dynamisme de l'offre de logements de longue durée, la fluidité et la bonne orientation du marché immobilier pour répondre aux besoins en logements.

Le 30 juin 2025, les parlementaires ont remis leur rapport comportant des mesures pour relancer l'investissement locatif privé, notamment (cf. rapport du 30.6.25) :

- la création d'un amortissement fiscal forfaitaire en régime réel pour les biens loués en longue durée (5 % par an de la valeur pour un logement neuf et 4 % dans l'ancien sous condition de travaux représentant 15 % de la valeur du bien) pour toutes mutations à compter de décembre 2025 ;
- l'évolution des conditions d'application du régime micro-foncier, avec un abattement à 50 % (contre 30 %) pour les locations nues et un plafond à 30.000 euros (contre 15 000 €) pour toutes mutations à compter de décembre 2025 ;
- un bonus de rentabilité en régime réel pour les biens loués avec des loyers abordables, selon le segment intermédiaire (amortissement de respectivement 5,5 % et 4,5 % dans le neuf et l'ancien), social (amortissement de respectivement 6 % et 5 % dans le neuf et l'ancien) ou très social (amortissement de respectivement 6,5 % et 5,5 % dans le neuf et l'ancien) ;
- le rehaussement à 40 000 euros du plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global (contre 10 700 € aujourd'hui hors dérogation) ; la suppression des biens loués à titre de résidence principale de l'assiette de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) ;
- l'exonération de plus-value après 20 ans (contre 22-30 ans aujourd'hui).

Sur la base de ce rapport, la LF crée deux nouveaux dispositifs d'investissement locatifs (un dans l'ancien et un dans le neuf), fondés sur une déduction appliquée aux revenus fonciers au titre de l'amortissement du prix d'acquisition du logement net de frais (majoré le cas échéant du prix de certains travaux dans l'ancien), et variant en fonction du niveau de loyer appliqué (intermédiaire, social, très social).

Ainsi, le montant de l'avantage fiscal équivaut au produit d'un taux variable selon le niveau de loyer appliqué sur une base éligible.

Le taux d'amortissement correspond à :

- en cas de location intermédiaire, 3,5 % pour le neuf et 3 % pour l'ancien ;
- en cas de location sociale, majoration d'un point pour le neuf et de 0,5 point pour l'ancien ;
- en cas de location très sociale : majoration de deux points pour le neuf et d'un point pour l'ancien.

La base éligible correspond à 80 % du prix d'acquisition net de frais majoré, dans le cas de l'ancien, du montant de certains travaux (l'amortissement ne pouvant pas être pratiqué sur la valeur du foncier, lequel est estimé forfaitairement à 20 % du prix d'acquisition).

La LF exclut du montant des travaux pris en compte :

- les dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire ;
- les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- les dépenses listées au titre de l'ancien Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) (CGI : art. 200 quater) ;
- les dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt au titre des travaux d'adaptation du logement en faveur des personnes âgées ou handicapées (CGI : art. 200 quater A).

La LF instaure néanmoins un double plafond. Tout d'abord, le cumul des amortissements pratiqués sur un bien ne peut excéder la valeur hors foncier (soit 80 %) du prix d'acquisition (majoré le cas échéant du montant des travaux dans le cadre de l'ancien). Par ailleurs, la somme des déductions au titre des amortissements pour chacun des deux dispositifs d'investissement locatif (neuf et ancien) ne peut excéder par an et par foyer fiscal :

- 8 000 € par principe ;
- 10 000 € si 50 % au moins des revenus bruts issus des logements bénéficiaires desdits amortissements sont affectés à la location sociale ;
- 12 000 € si 50 % au moins des revenus bruts issus des logements bénéficiaires desdits amortissements sont affectés à la location très sociale.

Pour bénéficier de ces avantages fiscaux (neuf ou ancien), des conditions sont fixées par la LF.

Ainsi, seuls les propriétaires soumis au régime réel d'imposition foncier sont éligibles aux dispositifs (neuf ou ancien) dès lors qu'ils optent pour l'un d'eux lors du dépôt de leur déclaration des revenus de l'année soit :

- d'achèvement du logement considéré (ou de son acquisition si elle est postérieure) dans le cadre du dispositif relatif au neuf ;
- d'achèvement des travaux du logement considéré (ou de son acquisition si elle est postérieure) dans le cadre du dispositif relatif à l'ancien.

Le bénéfice de l'avantage fiscal est toutefois réservé aux logements, situés en France dans un bâtiment d'habitation collectif (CCH : L.111-1, 6°) selon des modalités qui diffèrent entre le neuf et l'ancien.

Pour le neuf, le logement doit soit :

- être acquis neuf ou en état futur d'achèvement (VEFA) entre le 21 février 2026 (lendemain de la publication de la LF) et le 31 décembre 2028 ;
- faire l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 21 février 2026 (lendemain de la publication de la LF) et le 31 décembre 2028.

Pour l'ancien, le logement doit cumulativement :

- être acquis entre le 21 février 2026 (lendemain de la publication de la LF) et le 31 décembre 2028 ;
- faire (ou avoir fait) l'objet soit :
 - ◊ de travaux qui concourent à la production (ou à la livraison) d'un immeuble neuf (CGI : art. 257, I, 2, 2°) ;
 - ◊ de travaux d'amélioration représentant au moins 30 % du prix d'acquisition ;
- satisfaire les critères d'une réhabilitation lourde, c'est-à-dire notamment atteindre une classes A ou B ou, lorsqu'il est situé en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à Mayotte ou à La Réunion, respecter les critères spécifiques à ces territoires (CGI : art. 150 U, II, 7°, b) ;
- ne pas être classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou avoir reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine (CGI : art. 156, I, 3°, al. 1).

Dans tous les cas, le propriétaire doit par ailleurs s'engager à louer le logement, objet de l'avantage fiscal, dans les conditions cumulatives suivantes :

- location nue à usage d'habitation principale ;
- location effective et continue pendant une durée minimale de neuf ans, dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou des travaux (ou, le cas échéant, de son acquisition si elle est postérieure) ;
- location à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal et qu'un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclus qui respectent, à la date de conclusion du bail, soit :
 - ◊ les plafonds de ressources du dispositif PINEL, pour les logements affectés à la location intermédiaire (CGI : 199 novovicies, III) ;
 - ◊ les plafonds de ressources du dispositif Loc'Avantages selon la localisation du logement et son affectation, pour les logements affectés à la location sociale ou très sociale (CGI : 199 tricies, I, A, 3°) ;
- location respectant des plafonds de loyer selon les modalités cités ci-dessus ;
- logement non utilisé (ou occupé) à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux (seulement dans le cadre de l'ancien).

Une fois l'ensemble de ces conditions réunies, la période d'amortissement aura pour point de départ :

- le premier jour du mois d'achèvement de l'immeuble (ou de son acquisition si elle est postérieure) pour le neuf ;
- le premier jour du mois d'achèvement des travaux (ou de la date d'acquisition si elle est postérieure) pour l'ancien.

Toutefois, lorsque le contribuable opte pour l'un des deux dispositifs d'investissement locatif, ce dernier ne peut pas bénéficier pour le même logement :

- pour le neuf, du dispositif Girardin social (CGI : art. 199 undecies C) ;
- pour l'ancien :
 - ◊ des RI accordées au titre du secteur du logement en outre-mer dont le dispositif Girardin social (CGI : art. 199 undecies A / CGI : art. 199 undecies C) ;
 - ◊ du dispositif Malraux (CGI : art. 199 tervicies) ;
 - ◊ du dispositif Pinel (CGI : art. 199 novovicies) ;
 - ◊ du dispositif Duflo (CGI : art. 199 novovicies) ;
 - ◊ du dispositif Denormandie (CGI : art. 199 novovicies).

De même, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des logements dont le droit de propriété est démembre, sauf lorsque le transfert de la propriété (ou le démembrement) résulte du décès de l'un des époux soumis à une imposition commune. Dans ce cas, le conjoint survivant attributaire du logement (ou titulaire de leur usufruit) peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

En cas de cession d'un bien ayant bénéficié de l'un de ces deux dispositifs d'investissement locatif (neuf ou ancien), la LF minore le prix de cession du montant des amortissements déduits dans le cadre du calcul de la plus-value immobilière brute réalisée au même titre que la TVA acquittée par le vendeur à l'occasion de la cession.

En cas de non-respect des engagements de location, le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements de location n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit. Le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. Toutefois, en cas de certaines invalidités (CSS : L.341-1, catégorie 2 et 3), de licenciement ou de décès du contribuable (ou de l'un des époux soumis à imposition commune), cette majoration ne s'applique pas.

Enfin, ces deux dispositifs s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) dès lors que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la période de location. Ainsi, si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés (ou à un membre du foyer fiscal, un parent ou un allié jusqu'au deuxième degré inclus d'un associé), ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement.

**Prorogation du doublement du seuil d'imputation du déficit foncier
des dépenses de rénovation énergétique
(LF 2026 : art. 47, I, 4° et II / CGI : art. 156, I, 3°, al. 4)**

Le déficit foncier est un mécanisme fiscal qui permet au propriétaire d'un bien loué non-meublé de bénéficier d'une déduction de son revenu (global ou locatif) imposable dès lors que les charges supportées sont supérieures aux loyers perçus (issus de la location non-meublée) et qu'il est soumis au régime réel d'imposition. Pour mémoire, le propriétaire peut chaque année déduire des revenus issus de la location de son (ou ses) bien(s) jusqu'à 10 700 € au titre du déficit foncier.

Toutefois, la loi de finances rectificative pour 2022 (LFR 2022) a doublé le montant du déficit foncier imputable sur le revenu global (soit 21.400 €), pour les bailleurs engageant des travaux de rénovation énergétique qui respectent les conditions cumulatives suivantes (cf. LFR 2022 du 1.12.22 : art. 12) :

- paiement des dépenses entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025 ;
- réalisation d'un DPE avant les travaux mentionnant une étiquette énergétique "E", "F" ou "G" ;
- réalisation avant le 31 décembre 2025 d'un DPE après travaux mentionnant une étiquette énergétique a minima "D".

La LF proroge cette majoration du plafonnement de déficit fiscal pour les dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2027, toutes autres conditions par ailleurs réunies.

**Loueur en meublé professionnel : prise en compte des revenus de l'étranger
(LF 2026 : art. 53 / CGI : art. 155, IV, 2, al. 4 / CGI : art. 156, I, 1° ter, al. 2)**

La location d'un logement meublé est considérée comme une activité commerciale, qui peut être exercée soit :

- à titre non professionnel et dans ce cadre, le bailleur aura le statut de Loueur en meublé non professionnel (LMNP) ;
- à titre professionnel et dans ce cadre, le bailleur aura le statut de Loueur en meublé professionnel (LMP).

Lorsque les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 €, l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est réputée être exercée à titre professionnel (LMP).

Pour les résidents français, les recettes annuelles retirées de l'activité de location meublée sont celles de l'ensemble des membres du foyer fiscal et sont la source principale de revenus c'est-à-dire représentent 51 % du revenu annuel du foyer fiscal, entendu comme la somme des revenus des catégories d'imposition suivants :

- les traitements et salaires ;
- les Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) autres que ceux tirés de l'activité de location meublée ;
- les bénéfices agricoles ;
- les bénéfices non commerciaux ;
- les revenus des gérants et associés.

Pour les non-résidents français, la prépondérance des recettes s'apprécie en tenant compte de l'ensemble des revenus des contribuables et, plus largement, du foyer fiscal sous réserve que ces revenus soient imposables en France. En revanche, les revenus perçus par les non-résidents imposables uniquement à l'étranger ne sont pas retenus.

La LF prévoit, pour les non-résidents en France, que les recettes doivent désormais excéder les revenus de même nature et doivent être soumis à un impôt équivalent à l'impôt sur le revenu dans son État de résidence.

**Doublement de la réduction d'impôt en faveur de l'aide au logement
des personnes en difficulté ou victimes de violence domestique
(LF 2026 : art. 28 / CGI : art. 200, 1 ter)**

Pour mémoire, le contribuable domicilié en France peut bénéficier d'une Réduction d'impôt (RI) sur le revenu lorsqu'il réalise des dons et versements (y compris l'abandon exprès de revenus ou produits) au profit :

- d'organismes sans but lucratif qui contribuent notamment au logement des personnes en difficultés
- d'organismes d'intérêt général qui contribuent à reloger les victimes de violence domestique.

Dans ces cas, la RI est égale à 75 % des sommes versées retenues dans la limite de 1.000 € à compter de l'imposition des revenus de l'année 2024.

La LF double rétroactivement le plafond pour les dons et versements effectués depuis le 14 octobre 2025.

ZONAGES

**Prolongation des avantages en ZFRR pour les communes anciennement en ZRR
(LF 2026 : art. 48 / loi de finances pour 2025 : art. 99, IV, al. 1)**

Pour mémoire, au 1er juillet 2024, le Zonage France ruralités revitalisation « ZFRR » a remplacé celui des Zones de revitalisation rurales "ZRR". Ce nouveau zonage est composé de deux niveaux de classement :

- un niveau socle dit "ZFRR" pour les communes de moins de 30.000 habitants situées dans un Établissement public de coopération intercommunale (EPCI). La liste des communes a été publiée par l'arrêté du 19 juin 2024 (arrêté du 19.6.24 modifié en dernier lieu par l'arrêté du 14.4.25) ;
- un niveau renforcé dit "ZFRR +" pour les territoires les plus vulnérables. La liste des communes a été publiée par l'arrêté du 9 juillet 2025 (arrêté du 9.7.25).

Les collectivités situées dans les ZFRR peuvent par délibération décider d'exonérer, sous conditions, les redevables de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) et de la Cotisation foncière des entreprises (CFE) pour des locaux classés meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes.

Le passage du zonage ZRR au zonage ZFRR a eu pour conséquence de retirer un certain nombre de communes du bénéfice des avantages liés au zonage. Ainsi, la LF 2025 avait permis à ces communes de bénéficier rétroactivement des avantages prévus par le zonage ZFRR du 1^{er} juillet 2024 jusqu'au 31 décembre 2027 (cf. loi n° 2025-127 du 14.2.25 : art. 99).

La LF proroge les avantages pour ces communes jusqu'au **31 décembre 2029**.

**Engagement des dépenses du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
(LF 2026 : art. 178 / loi n° 2003-710 du 1.8.03 d'orientation et de programmation
pour la ville et la rénovation urbaine : art. 9-1, I, al. 1)**

Pour mémoire, la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a créé l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) chargée de piloter et de financer différents programmes :

- de 2004 à 2021, le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) ;
- de 2009 à 2025, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ;
- depuis 2014, le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) dans l'objectif de transformer les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Toutefois, la date limite d'engagement des dépenses est fixée à 2026 et de solde à 2032.

La LF reporte d'un an la date limite d'engagement des dépenses dans le cadre du programme NPNRU (soit à 2027) pour sécuriser la trajectoire financière de l'ANRU et contribuer à la soutenabilité financière du programme.

**Dépôt de conventions ouvrant droit au bénéfice de l'exonération de TFPB 2026
en zones QPV ultramarines
(LF 2026 : art. 20 et 181 / Loi de finances pour 2024 : art. 73, XX, I (nouveau))**

Pour rappel, la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définit la politique de la ville comme une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Les QPV constituent depuis 2014 la géographie d'intervention majeure de la politique de la ville au bénéfice de laquelle se déploie la stratégie formalisée dans un accord, dénommé « contrat de ville », signé entre l'État, les collectivités territoriales (communes, départements, régions) et leur groupements (intercommunalités) et d'autres acteurs institutionnels.

Les zones QPV permettent notamment le bénéfice d'avantages fiscaux. Ainsi, pour le bénéfice de l'abattement spécial de 30 % de la TFPB en zone QPV, une convention, relative à l'entretien et à la gestion du parc locatif, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, doit être annexée au contrat de ville. Cette convention doit être signée par :

- un organisme d'Habitation à loyer modéré (HLM) ou une Société d'économie mixte (SEM) ;
- la commune ;
- l'EPCI ;
- le représentant de l'État dans le département.

Pour bénéficier de cet abattement spécial, le bénéficiaire doit en faire une déclaration auprès de l'administration fiscale avant le 1er janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention.

La LF 2025 avait donné, à titre exceptionnel pour l'année 2025, la possibilité de signer la convention et d'adresser la déclaration au service des impôts du lieu de situation des biens au plus tard le 31 mars 2025 pour l'application de l'abattement en Hexagone (cf. loi n° 2025-127 du 14.2.25 : art. 114).

La LF 2026 offre cette même souplesse pour l'application de cet abattement au titre de l'année 2026, en donnant la possibilité de signer la convention et d'adresser la déclaration au service des impôts du lieu de situation des biens au plus tard le 31 mars 2026 en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à Mayotte et à La Réunion.

Par ailleurs, du 1er janvier au 31 juillet 2026, la LF crée une dérogation temporaire pour les collectivités territoriales d'outre-mer comprenant un ou plusieurs quartiers QPV. Durant cette période, peuvent être mis en œuvre, en l'absence de contrat de ville, les moyens financiers mobilisés au titre des instruments spécifiques de la politique de la ville (exemple : NPNRU, Petites villes de demain...) et les crédits de la dotation politique de la ville (programme 147 « Politique de la ville »).

**Opérations d'accession sociale dans les QPV : plafonds de ressources
(LF 2026 : art. 95 / CGI : art. 278 sexies)**

Pour mémoire, les opérations d'accession sociale à la propriété bénéficient notamment d'un taux réduit de Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 5,5 % lorsque le contrat d'accession à la propriété :

- prévoit un prix de vente ou de construction n'excédant pas le plafond prévu pour les logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession financés par un Prêt social de location-accession (PSLA) ;
- porte sur un logement situé dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou dans un QPV faisant l'objet d'un contrat de ville.

Dans ce cas, les logements doivent être destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds majorés (plafonds du Prêt location sociale (PLS) majorés de 11 %, cf. CCH : L.411-1).

La LF prévoit une modification des plafonds de ressources applicables dans ce cadre. Ces plafonds seront fixés par décret (à paraître) tenant compte de la composition du foyer et de la localisation du logement. Selon l'exposé de l'amendement I-2674, l'objectif de cette mesure est d'aligner les plafonds et le zonage retenus pour l'application du dispositif de taux réduit dans les quartiers ciblés par la politique de la ville (ANRU/QPV) avec ceux déjà retenus pour l'accession au titre du PSLA et du Bail réel solidaire (BRS).

TVA

Extension du champ d'application de la TVA à taux réduit à 5,5 % (LF 2026 : art. 92 et 93 / CGI : art. 278-0 bis, B bis (nouveau) CGI : art. 278-0 bis A, I, 3°, al. 5 (nouveau))

Le taux de TVA à 5,5 % s'applique notamment aux abonnements relatifs aux livraisons d'énergie calorifique distribuée par réseaux et, depuis le 1er janvier 2025, aux prestations de rénovation énergétique. En effet, conformément à la loi de finances pour 2023, le régime de la TVA applicable à la rénovation énergétique a évolué au 1er janvier 2025 (cf. loi n° 2022-1726 du 30.12.22 : art. 65).

Ainsi, depuis le 1er janvier 2025, la TVA à taux réduit s'applique aux prestations portant sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien de matériaux, d'équipements, d'appareils ou de systèmes ayant pour objet d'économiser l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables listées par l'arrêté du 4 décembre 2024.

La LF étend l'application de la TVA à taux réduit à 5,5 % à la livraison d'énergie frigorifique distribuée par réseaux et, dans le cadre des prestations de rénovation énergétique, aux pompes à chaleur air/air qui répondent à des critères de performance environnementale et de durabilité appréciés sur leur cycle de vie.

TVA à taux réduit et panneaux photovoltaïques (LF 2026 : art. 94 / CGI : art. 278-0 bis, P, al. 5 (nouveau))

Pour mémoire, le taux réduit de TVA à 10 % en Hexagone (2,1 % en outre-mer) s'appliquait aux seules panneaux photovoltaïques inférieures à 3 kilowatt-crête (kWc).

La loi de finances pour 2025 a modifié, à compter du 1er octobre 2025, la TVA applicable aux installations photovoltaïques en appliquant le taux réduit de TVA à 5,5 % aux travaux de livraison et d'installation d'équipements de production photovoltaïque d'une puissance inférieure ou égale à 9 kWc associés à un dispositif de stockage ou de pilotage de la consommation (cf. loi n° 2025-127 du 14.2.25 : art. 42).

La LF précise que l'application du taux réduit nécessitera, pour les prestations de pose, d'installation et d'entretien des équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil, une personne qui :

- dispose, au cours de la réalisation de la prestation, d'une certification (ou d'une qualification) professionnelle en cours de validité correspondant au type d'installation réalisée et à la taille du chantier ;
- répond aux exigences techniques fixées par arrêté conjoint des ministres chargés du budget et de l'énergie (à paraître).

TVA à taux réduit et opérations immobilières dans le secteur du logement social (LF 2026 : art. 98 / CGI : art. 279-0 bis A, II, B / CGI : art. 284, II bis, al. 2)

Pour mémoire, les opérations immobilières dans le secteur du logement intermédiaire bénéficient de l'application du taux réduit de TVA (10 % en Hexagone et 2,1 % en Martinique, Guadeloupe et La Réunion) dès lors qu'elles respectent cumulativement des conditions tenant :

- à la destination des immeubles ;
- au destinataire de la livraison ;
- à la situation géographique des immeubles ;
- à la mixité ;
- à la nature des opérations.

Ainsi, le bénéfice du taux réduit de TVA est notamment conditionné à une clause de mixité sociale, c'est-à-dire une intégration des immeubles livrés dans un ensemble immobilier comptant déjà plus de 25 % de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, en cas de cession de logements au sein de cet ensemble immobilier à compter de la 11^{ème} année, l'application du taux réduit de TVA est remise en cause lorsque cette cession concerne plus de 50 % des logements.

La LF clarifie rétroactivement le mode de calcul de la clause de mixité sociale, ainsi que les règles de remise en cause de l'avantage en cas de cession de logements.

Ainsi et depuis le 1^{er} janvier 2021 :

le nombre de logements sociaux au sein d'un même ensemble immobilier doit être au moins égal à un tiers du nombre des logements intermédiaires ;

aucune remise en cause ne sera possible à compter de la 16^{ème} année, même en cas de cession de plus de 50 % des logements.

TAXES LOCALES

Dérogation exceptionnelle en matière de fiscalité locale (LF 2026 : art. 109)

Par principe, les délibérations relatives à l'instauration d'une taxe par le conseil municipal des collectivités locales (ou l'organe délibérant des organismes compétents) doivent être prises avant le 1^{er} octobre (année N-1) pour être applicables l'année suivante (année N).

La LF instaure une dérogation pour les impositions établies à compter de l'année 2026 pour certaines collectivités locales et organismes compétents. Ainsi, peuvent délibérer jusqu'au 28 février 2026 pour instituer la THLV ou la majoration de THRS :

- les communes nouvelles ayant pris fiscalement effet au 1^{er} janvier 2025 ;
- les communes entrant ou sortant du champ d'application de la TLV.

Création de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation

(LF 2026 : art. 108 / CGI : art. 1379, I, 2^o bis (nouveau) / CGI : art. 1406 bis (nouveau) / CGI : art. 1407 ter, I, al. 1 / CGI : art. 1413, III (nouveau) / CGI : art. 1418, I, al. 1 / CGI : art. 1639 A quater, II, 1 et 2, b / CGI : art. 1640, I et II, 1^o, b / CGI : art. 1641, I, B, 2 et II / CCH : L.302-1, IV, al. 7 / CCH : L.421-1, 5^o / CCH : L.421-4, 3^o, b / CCH : L.422-2, al. 6 / CCH : L.422-3, al. 31 / CCH : L.433-2, al. 5 / CCH : L.441-28, I, al. 2 / CCH : L.631-7, al. 1 / CU : L.151-14-1, al. 3 / CU : L.151-22, II / CU : L.151-36-1 / CGCT : L.2252-2, II, al. 3 / CGCT : L.3231-4-1, II, al. 3 / CGCT : L.4253-2, II, al. 3 / CGCT : L.4424-11, III / LPF : L.135 B)

Pour lutter contre la vacance des logements sur un territoire, il existe deux dispositifs fiscaux :

- la Taxe sur les logements vacants (TLV) ;
- la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Pour mémoire, la TLV est une taxe qui a été créée par la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions (art. 51) et qui est aujourd'hui due par tous les propriétaires d'un logement non-meublé et vacant depuis au moins un an situé dans une zone "tendue"e" ou "touristique" (aussi appelé zonage "TLV"). La liste des communes incluses dans le zonage "TLV" est déterminée par le décret du 10 mai 2013 (cf. décret n° 2013-392 du 10.5.13 modifié en dernier lieu par le décret du 22.12.25).

La THLV est une taxe qui a été créée par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement dite "ENL" (art. 46 et 47) et qui est aujourd'hui due par les propriétaires de logements vacants situés en dehors du zonage "TLV". Toutefois, cette taxe facultative est limitée aux territoires :

- de communes qui l'ont instaurée par délibération ;
- d'EPCI couvert par un Plan local de l'habitat (PLH) qui l'ont instaurée par une délibération (dans ce cas, la délibération prise par l'EPCI ne vaut que sur le territoire des communes membres qui n'ont pas déjà délibéré pour l'instaurer).

La LF fusionne ces deux taxes en une taxe unique à compter des impositions établies au titre de l'année 2027 (pour les seules impositions établies au titre de 2027, est prise en compte la durée de la vacance de chaque logement avant le 1^{er} janvier 2027). En conséquence, les délibérations des communes et des EPCI qui ont instauré la THLV sur leur territoire, ainsi que les compensations financières de l'État aux collectivités, cesseront de produire leurs effets à compter du 1^{er} janvier 2027. Toutefois, sauf délibération contraire, celles ayant fixé une majoration de la THRS continueront de produire leurs effets après le 1^{er} janvier 2027 même si les communes ne sont plus situées dans le zonage TLV à compter de cette date.

Pour mémoire, la majoration de la THRS a été instaurée par la loi de finances rectificative pour 2014 (art. 31). Cette taxe facultative ne peut être mise en œuvre que par les seules collectivités situées dans le champ d'application de la TLV.

La LF codifie ce dispositif à l'article 1406 bis du Code général des impôts (CGI) sous l'appellation Taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), tout en conservant les mêmes modalités d'application et en précisant que la taxe sera perçue au bénéfice des communes.

Ainsi, la TVLH sera toujours due par les contribuables (propriétaire, usufruitier, preneur à bail à construction ou à réhabilitation, emphytéote) de logements vacants constatés au 1^{er} janvier de l'année d'imposition depuis au moins :

- une année, lorsque le logement est situé dans le zonage TLV ;
- deux années, lorsque le logement est situé en dehors de ce zonage et qu'une délibération a instauré cette taxe.

Le champ d'exonération est similaire à celui de la TLV et son montant équivaut au produit de la base d'imposition (valeur locative cadastrale) et d'un taux qui est fixé soit :

- légalement, pour les communes situées dans le zonage TLV, c'est-à-dire à 17 % la première année d'imposition et à 34 % à compter de la deuxième année d'imposition ;
- par délibération, pour les communes (le cas échéant, EPCI) situées en dehors du zonage.

Toutefois, la LF crée, en cas de taux fixés légalement, une dérogation afin de permettre à une commune d'augmenter, par délibération, le taux d'imposition applicable sur son territoire, sans toutefois excéder 30 % la première année et 60 % à compter de la deuxième.

Dans le cas des taux d'imposition fixés librement par délibération, la LF crée un plafond qu'elle fixe à 50 %.

Enfin, la LF précise que les dégrèvements sont à la charge de la commune (le cas échéant de l'EPCI) et que le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties ainsi que les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de TFPB.

Par ailleurs, pour rappel, les propriétaires de locaux affectés à l'habitation sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1^{er} juillet de chaque année, les informations relatives, s'ils s'en réservent la jouissance, à la nature de l'occupation de ces locaux ou, s'ils sont occupés par des tiers, à l'identité du ou des occupants desdits locaux. En cas d'inexactitude de la déclaration portant sur l'identité des occupants ou la vacance d'un local imposable à la THRS, la LF précise que le dégrèvement en résultant est à la charge de la commune (ou de l'EPCI) lorsque ce local est la propriété de cette même commune (ou EPCI) et qu'il est situé sur son territoire.

Extension du champ d'exonération de la THRS

**(LF 2026 : art. 55 et 112 / CGI : art. 1407, II, 5° (nouveau) / C. tourisme : L.324-6 (nouveau)
CGI : 1414 bis, I, al. 1)**

Pour mémoire, la THRS est due pour tous les locaux meublés conformément à leur destination d'habitation autre qu'à titre principale, y compris lorsqu'ils sont imposables à la CFE.

La THRS s'applique donc :

- aux locaux meublés affectés à l'habitation secondaire (maison individuelle ou appartement) ;
- aux dépendances du logement même non meublées et non attenantes.

Cependant, il existe des cas d'exclusion du champ d'application fondés sur la nature du bien considéré. Aussi, sont notamment exonérés de THRS les locaux destinés à l'hébergement (ou au logement à titre temporaire) des personnes en difficulté gérés par des personnes publiques ou encore des locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et pensionnats.

La LF étend l'exonération de THRS aux gîtes ruraux, qu'elle définit comme des meublés de tourisme répondant aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- être une maison indépendante ou un appartement situé dans un bâtiment comprenant quatre habitations au plus ;
- ne pas être situé sur le territoire d'une métropole (CGCT : L.5217-1) ;
- respecter des signes de qualité officiels reconnus par l'État faisant l'objet de contrôles réguliers par les organismes gestionnaires (cf. décret à paraître).

Par ailleurs, aujourd'hui, seules les communes situées en ZFRR ou en ZFRR+ peuvent, par délibération du conseil municipal, exonérer de la THRS :

les locaux classés meublés de tourisme (C. tourisme : L.324-1) ; les chambres d'hôtes (C. tourisme : L.324-3).

La LF étend cette possibilité à l'ensemble des communes et EPCI du territoire national.

Enfin, la LF supprime l'obligation pour le redevable de la THRS, d'adresser au service des impôts du lieu de situation du bien, avant le 1^{er} mars de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux.

Plafonnement de la réévaluation du taux de la THRS (LF 2026 : art. 116 / CGI : art. 1636 B sexies, I, 4 et 6)

Le montant de la THRS est égale à la valeur locative cadastrale du logement et de ses dépendances, multipliée par un taux fixé chaque année par le conseil municipal de la commune (ou l'organe délibérant de l'EPCI) sur le territoire duquel le bien est situé.

Toutefois, la réévaluation du taux voté chaque année est soumise à un plafond. Ainsi, lorsque le taux voté est inférieur à 75 % de la moyenne constatée pour cette taxe l'année précédente dans l'ensemble des communes du département (ou, pour la ville de Paris et les EPCI, constatée l'année précédente au niveau national), il peut faire l'objet d'une majoration dans cette limite, sans que l'augmentation du taux soit supérieure à 5 % de cette moyenne.

La LF modifie le plafonnement de la réévaluation du taux de THRS qui peut être voté par les communes et EPCI. Ainsi, lorsque le taux voté est inférieur au taux moyen constaté pour cette taxe l'année précédente dans l'ensemble des communes du département (ou, pour la ville de Paris et les EPCI, constatée l'année précédente au niveau national), il peut faire l'objet d'une majoration dans cette limite, sans que l'augmentation du taux soit supérieure à 10 % de cette moyenne.

Évolution des modalités d'application de la taxe d'aménagement

(LF 2026 : art. 115 / CGI : art. 1635 quater D, I, 7° / CGI : art. 1635 quater E, I, 1° et 6° / CGI : art. 1379, I, 16° et II, 5° / CGI : art. 1635 quater F, I, 4° / CGI : art. 1728, I, c / LPF : L.66, 6° / LPF : L.68, al. 1)

La Taxe d'aménagement (TA) est une taxe applicable soit :

- de plein droit pour les communes dotées d'un Plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un Plan d'occupation des sols (POS) ;
- sur délibération, pour les autres communes, les départements ou la région Île-de-France.

Lorsqu'elle est applicable, la TA est due par les personnes bénéficiaires de l'autorisation d'urbanisme de l'opération concernée dans des cas limitativement énumérés, comme les opérations d'aménagement soumis au permis d'aménager ou les opérations d'agrandissement.

Toutefois, il existe différents cas d'exonération qui peuvent être soit :

- de plein droit comme les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de Projet urbain partenarial (PUP) (CU : L.332-11-3) ;
- sur délibération pour certaines catégories de construction (ou d'aménagement) limitativement énumérées comme les locaux d'habitation et d'hébergement entrant dans le champ d'opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social qui ne sont pas déjà exonérés de plein droit ou encore, dès lors qu'ils sont soumis à déclaration préalable, les abris de jardin, les serres de jardin destinées à un usage non professionnel dont la surface est inférieure ou égale à 20 m², les pigeonniers et les colombiers.

La LF étend rétroactivement à compter du 1er janvier 2026 la liste des cas d'exonération. Ainsi, sont désormais exonérés de TA :

- de plein droit, les opérations de transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation en bâtiments à destination d'habitation réalisées dans les périmètres délimités par une convention de PUP ;
- sur délibération, les annexes des locaux d'habitation et d'hébergement entrant dans le champ d'opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social qui ne sont pas déjà exonérés de plein droit ainsi que tous les abris de jardin, les serres de jardin destinées à un usage non professionnel dont la surface est inférieure ou égale à 20 m², les pigeonniers et les colombiers.

Par ailleurs, en cas d'opérations (constructions ou aménagements) réalisées sans autorisation (ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager), le contribuable est redevable de la TA :

- à la date du procès-verbal constatant l'achèvement ;
- à défaut d'un tel procès-verbal, à la date d'achèvement des constructions ou des aménagements en cause (c'est-à-dire à la date de réalisation définitive des opérations).

La LF inclut dans ces opérations, rétroactivement depuis le 1er janvier 2026, celles relatives à la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation en bâtiments à destination d'habitation et leur applique également la majoration de 80 % sur le montant des droits mis à la charge du contribuable (ou résultant de la déclaration ou de l'acte déposé tardivement).

Toutefois, lorsque les personnes assujetties à la TA n'ont pas déposé dans le délai légal les déclarations qu'elles sont tenues de souscrire, la TA n'est exigible qu'après régularisation ou dans un délai de 30 jours au plus à compter de la notification d'une mise en demeure.

La LF les rend désormais exigibles d'office.

Réévaluation de l'encadrement du taux sur les DMTO (LF 2026 : art. 121 / Loi de finances pour 2025 : art. 116, III, 1°)

Les Droits de mutation à titre onéreux (DMTO) sont dus de plein droit par l'acquéreur en cas de mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers. Ils comprennent :

- les droits d'enregistrement ;
- la Taxe de publicité foncière (TPF).

Le montant des DMTO résulte du montant de la taxe principale à laquelle s'ajoute, selon le cas, une ou des taxes additionnelle(s). Le montant de la taxe principale dépend du taux applicable auquel peut y être appliqué un abattement ou une réduction. Par ailleurs, le taux des DMTO varie selon que l'opération réalisée entre dans le régime général ou dans le régime spécial.

Pour le régime général, le taux des DMTO est fixé par principe à 3,80 % du montant de la transaction. Toutefois, chaque année, les conseils départementaux peuvent modifier, par délibération, le taux des DMTO exigibles dès lors qu'il reste compris entre 1,20 % et 4,50 %.

La loi de finances pour 2025 avait relevé le plafond maximal autorisé du taux des DMTO de 4,5 % à 5 % (à l'exception des primo-accédants) pour les actes passés et les conventions conclues entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028 (cf. loi n° 2025-127 du 14.2.25 : art. 116).

La LF précise que les délibérations notifiées entre le 1er décembre 2026 et le 15 avril 2027 s'appliqueront aux actes passés et aux conventions conclues à compter du premier jour du deuxième mois suivant la notification.

Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

**(LF 2026 : art. 106 / CGI : art. 1382-0, II, 2° / CGI : art. 1388-0, II, 2° / CGI : art. 1468 bis, II, 3° / CGI : art. 1516, II, 2° / CGI : art. 1518 A quinquies / CGI : art. 1518 A quinquies A (nouveau) / CGI : art. 1518 A sexies, III / CGI : Livre I Partie II Titre I Chapitre I Section IV bis / CGI : 1656, III, 2 / CGI : art. 1656 quater, IV / CGI : 1518 ter ,I / Loi de finances pour 2020 : art. 146 / Loi de finances pour 2022 : art. 114
Loi de finances pour 2023 : art. 103)**

Pour mémoire, la valeur locative représente le niveau de loyer annuel théorique que le logement pourrait produire s'il était loué. Aussi, la valeur locative de la propriété bâtie doit être déterminée en fonction de plusieurs critères au jour de l'évaluation comme :

- la consistance du bien, c'est-à-dire qu'il est tenu compte de tous les travaux, équipements ou éléments d'équipements existant ainsi que de tous les éléments qui accroissent la valeur d'usage du bien ;
- la situation et l'état du bien ;
- l'affectation de fait du bien (local d'habitation, local à usage professionnel ordinaire, un biens divers, un établissement industriel).

Cette valeur locative doit, par ailleurs, être réévaluée périodiquement. Ainsi, en principe, la Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH) doit être réalisée au travers :

- d'une mise à jour annuelle comportant la constatation des constructions nouvelles, des changements de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques et d'environnement ;
- d'une actualisation triennale des valeurs locatives issues de la précédente révision générale ;
- d'une révision générale des évaluations tous les six ans (sexennales).

Dans les faits, la RVLLH n'a jamais été réalisée selon les modalités précitées.

Ainsi, en l'absence de révision sexennale effective, cette réévaluation est faite sur la base de la valeur locative d'une année de référence (1970 pour l'Hexagone, 1975 pour les outre-mer et 2012 pour Mayotte) à laquelle est appliquée (depuis 1981 pour l'Hexagone et 1982 pour les outre-mer) une majoration forfaitaire annuelle déterminée, pour l'année N, à partir de la variation de l'indice des loyers publié par l'INSEE entre les dates des 1er janvier et 31 décembre de l'année N-2.

Afin de réaliser la première RVLLH générale, la loi de finances pour 2020 en a détaillé les modalités d'organisation comme suit (cf. loi n° 2019-1479 du 28.12.19 : art. 146) :

- avant le 1^{er} juillet 2023, les propriétaire devaient déclarer à l'administration fiscale les informations relatives à chacune de leurs propriétés ;
- au plus tard le 1^{er} septembre 2024, un rapport devait être remis au Parlement sur les conséquences de cette révision pour les contribuables, les affectataires des impôts fonciers et l'État ;
- à compter du 1^{er} janvier 2025, devait être mise en œuvre la procédure permettant la détermination des nouvelles valeurs locatives de référence des maisons individuelles, appartements, dépendances isolées et propriétés présentant des caractéristiques exceptionnelles. L'année de référence retenue était fixée au 1^{er} janvier 2023 ;
- les résultats de la RVLLH devaient être pris en compte à compter de l'établissement de la TFPB, CFE, THRS et de la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) au titre de l'année 2026 avec application d'un coefficient de neutralisation le cas échéant (rapport entre la somme des valeurs locatives non révisées au 1^{er} janvier 2026 imposables au titre de cette année dans le ressort territorial de cette collectivité et, la somme des valeurs locatives révisées de ces mêmes propriétés à la même date) ;
- la prochaine révision sexennale devait avoir lieu à l'issue des élections municipales intervenant après le 1^{er} janvier 2029 (soit en 2032).

La loi de finances pour 2023 a cependant décalé les modalités d'organisation de la RVLLH de deux ans (cf. loi n° 2022-1726 du 30.12.22 : art. 106).

La LF décale à nouveau les modalités d'organisation de la RVLLH de trois ans. Dès lors les modalités d'organisation sont définies comme suit :

- avant le 1^{er} juillet 2028, les propriétaires doivent déclarer à l'administration fiscale les informations relatives à chacune de leurs propriétés dont les éléments constitutifs de la valeur vénale des biens auprès de l'administration fiscale ;
- avant le 1^{er} septembre 2029, un rapport doit être remis au Parlement sur les conséquences de cette révision pour les contribuables, les affectataires des impôts fonciers et l'État ;
- à compter du 1^{er} janvier 2030, devra être mise en œuvre la procédure permettant la détermination des nouvelles valeurs locatives de référence des maisons individuelles, appartements, dépendances isolées et propriétés présentant des caractéristiques exceptionnelles. L'année de référence retenue étant désormais fixée au 1^{er} janvier 2028 ;
- les résultats de la RVLLH seront pris en compte à compter de l'établissement de la TFPB, CFE, THRS et de la TEOM au titre de l'année 2031 avec application d'un coefficient de neutralisation le cas échéant (rapport entre la somme des valeurs locatives non révisées au 1^{er} janvier 2031 imposables au titre de cette année dans le ressort territorial de cette collectivité et, la somme des valeurs locatives révisées de ces mêmes propriétés à la même date) ;
- la prochaine révision sexennale devra avoir lieu à l'issue des prochaines élections municipales intervenant après le 1^{er} janvier 2034 (soit en 2038).

PARC SOCIAL

Participation des bailleurs sociaux au FNAP (LF 2026 : art. 46)

Pour mémoire, le Fonds national des aides à la pierre (FNAP), établissement public administratif, a été créé par la loi de finances pour 2016 pour soutenir la production de logements sociaux en répartissant les crédits de son enveloppe entre les régions (cf. loi n° 2015-1785 du 29.12.15 : art. 144).

Les ressources du FNAP sont constituées notamment par :

- une fraction des cotisations des bailleurs sociaux versées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ;
- le produit du prélèvement "Solidarité et renouvellement urbain" (SRU) et de la majoration de ce prélèvement sur les communes ne respectant pas le taux minimum de logements sociaux défini par la loi ;
- des subventions et contributions de l'État, des collectivités territoriales et de toutes autres personnes publiques.

Le niveau des ressources du FNAP est en baisse du fait du désengagement de l'État et de la fin du financement par Action logement indiqué dans la convention quinquennale signée entre l'État et Action Logement.

Désormais, le fonds est uniquement financé par une fraction des cotisations des bailleurs sociaux à la CGLLS.

Modulation de la cotisation des organismes HLM à la CGLLS

La cotisation due par les organismes d'HLM à la CGLLS a pour assiette la totalité des loyers et redevances appelés par ces organismes au cours du dernier exercice clos précédant l'année de contribution (CCH : L.452-4).

Son taux en 2025 est de 2,565 %, porté à 85 % pour l'assiette du produit du Supplément de loyer de solidarité (SLS) appliqué aux locataires dont les revenus excèdent les plafonds de ressources d'attribution d'un logement social.

La loi de finances pour 2018 (art. 126) a défini un dispositif de modulation de la cotisation à la CGLLS afin d'atténuer les effets de la Réduction loyer solidarité (RLS) sur les ressources de certains organismes HLM (CCH: L. 452 4, II).

Une majoration est ainsi appliquée à la cotisation versée par les organismes d'HLM et par les SEM agréées. Cette majoration est calculée en appliquant un taux à la part de l'assiette correspondant aux loyers des logements, hors supplément de loyer de solidarité (CCH : L.452-4, II). Puis, la cotisation est réduite proportionnellement au nombre d'allocataires des Aides personnelles au logement (APL).

La somme des réductions et majorations prévues dans le cadre de la modulation doit être nulle. L'article 12 de la loi de finances modifie cet équilibre en prévoyant que le taux de la cotisation versée par les bailleurs sociaux à la CGLLS sera fixé de telle sorte que la somme totale des majorations prévues dans le cadre de la modulation de la cotisation liée à la RLS soit inférieure de 100 millions d'euros à la somme des réductions prévues dans le cadre de cette même modulation.

Montant de la fraction des cotisations des bailleurs sociaux affectée au FNAP

Pour tenir compte de l'évolution des modes de calcul des cotisations des bailleurs sociaux à la CGLLS et par conséquent de la baisse du montant global de cotisation pour la CGLLS, le montant de la fraction affectée au FNAP est fixé, par la LF, à 275 millions d'euros, pour 2026.

Dérogation à l'évolution de la RLS en 2026 (LF 2026 : art. 180)

Instaurée par la loi de finances pour 2018, la RLS consiste en une baisse forfaitaire de loyer appliquée, sous condition de ressources, aux foyers logés dans le parc locatif social, qu'ils soient allocataires de l'APL ou non.

La RLS est financée par les bailleurs sociaux en contrepartie d'une baisse concomitante et quasi équivalente de l'APL versée aux locataires.

En principe, les forfaits mensuels de RLS doivent être revalorisés chaque année par arrêté sur la base d'indices de référence et dans la limite de plafonds eux-mêmes indexés selon les mêmes modalités (CCH : L.442-2-1).

Par dérogation pour l'année 2026, il est prévu que l'évolution en moyenne annuelle du montant mensuel de la RLS peut être inférieure à celle de l'Indice de référence des loyers (IRL). Le montant mensuel en moyenne annuelle qui en résulte ne peut être inférieur de plus de 25 % à celui de l'année 2025.

AUTRES MESURES

Baisse du montant du tarif normal de l'accise sur l'électricité (LF 2026 : art. 71, I, 4° et V, 1°, 1° bis et 2° et 72, III/ CIBS : L312-37 / CIBS : L312-37-1)

Les Taxes appliquées sur l'électricité comprennent :

- l'accise sur l'électricité, anciennement nommée Contribution au service public de l'électricité (CSPE) ou Taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE) ;
- la Contribution tarifaire d'acheminement (CTA) ;
- la TVA.

Pour mémoire, suite à la fin du bouclier tarifaire le 31 janvier 2025, le tarif normal de l'accise sur l'électricité était fixé, du 1^{er} février au 31 juillet 2025, à 33,70 €/MWh (soit 3,37 c€/KWh majoration ZNI incluse).

La loi de finances pour 2025 a cependant fixé le montant du tarif normal de l'accise sur l'électricité à 25,09 €/MWh (soit 2,509 c€/KWh) majoré, au titre des Zones non interconnectés (ZNI), de 4,89 €/MWh (soit 0,489 c€/KWh) entre le 1^{er} août et le 31 décembre 2025.

Ainsi, le tarif normal s'élevait pour la période du 1^{er} août au 31 décembre 2025 à 29,98 €/MWh (soit 2,998 c€/KWh majoration ZNI incluse).

Toutefois, le montant de l'accise sur l'électricité étant indexé sur l'inflation au 1^{er} janvier 2026, celui-ci aurait dû évoluer à cette date. Or, comme la loi de finances pour 2025 avait reporté au 1^{er} février la réévaluation pour les combustibles (hors électricité) et que les discussions autour du projet de la loi de finances pour 2026 prévoyaient d'en faire de même pour l'électricité, l'administration fiscale a, dans un rescrit, décidé de reporter l'indexation sur l'inflation au 1^{er} février 2026 (cf. rescrit du 31.12.25).

Aussi, du 1^{er} janvier 2026 au 31 janvier 2026, le montant de l'accise n'a pas évolué et l'arrêté du 27 janvier 2026 a fixé le montant de l'accise sur l'électricité pour la catégorie "ménages et assimilés" pour la période du 1^{er} février 2026 au 31 janvier 2027 à 25,19 €/MWh (soit 2,519 c€/KWh hors majoration ZNI). Par ailleurs, l'arrêté du 24 décembre 2025 a réévalué le montant de la majoration ZNI à 5,66 €/MWh (soit 0,566 c€/KWh) pour la période comprise entre le 1^{er} février 2026 et le 31 janvier 2027.

Ainsi, pour la période du 1^{er} février 2026 au 31 janvier 2027, le montant de l'accise est fixé à 30,85 €/MWh (soit 3,085 c€/KWh avec majoration ZNI).

La LF confirme tout d'abord le report au 1^{er} février pour l'application de l'indexation sur l'inflation concernant l'électricité et l'applique rétroactivement dès l'année 2026.

Par ailleurs, la LF modifie à compter du 1^{er} août 2026 le tarif normal de l'accise sur l'électricité pour la catégorie "ménages et assimilés" comme suit :

- du 1^{er} août 2026 au 31 janvier 2027, à 24,69 €/MWh (soit 2,469 c€/KWh hors majoration ZNI) et 30,62 €/MWh (soit 3,062 c€/KWh majoration ZNI incluse) ;
- à compter du 1^{er} février 2027, à 24,38 €/MWh, (soit 2,238 c€/KWh) hors majoration ZNI.

Enfin, la LF indique que l'indexation sur l'inflation pour l'électricité porte sur la fraction du tarif supérieure à :

- 19,24 €/MWh depuis le 1^{er} février 2026 ;
- 18,84 €/MWh à compter du 1^{er} février 2027.

Recentrage des aides personnelles au logement versées aux étudiants extracommunautaires (LF 2026 : art. 179 / CCH : L.822-2, I / CCH : L.823-4)

La LF restreint, à compter du 1^{er} juillet 2026, l'accès aux aides personnelles au logement (APL) pour les étudiants étrangers non ressortissants d'un État membre de l'Union européenne (UE), d'un autre État partie à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse, en les réservant aux titulaires d'une bourse d'enseignement supérieur sur critères sociaux.

Les modalités d'application seront précisées par décret (à paraître).

SOURCE : ANIL

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.