Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250716-DL1607250170-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
**DÉPARTEMENT DE MAYOTTE**

**CONSEIL DEPARTEMENTAL**

Commission Permanente du mercredi 16 juillet 2025

Membres en exercice : 26
Présents : 16
Procuration(s) : 5
Absent(s) : 5
Nombres de votants : 21
Votes pour : 21
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : lundi 7 juillet 2025

# DELIBERATION N°DL_CP2025_0170

## Relative à l'avis du Conseil départemental portant sur le projet de décret sur la définition de conditions de la réhabilitation lourde ouvrant droit à l'exonération de plus-value immobilière prévue au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts

L'an deux mille vingt-cinq, le seize juillet, à 09h00, le Conseil Départemental de Mayotte s'est réuni en Commission Permanente, en application de l'article L. 3121-19 du code général des collectivités territoriales, sur convocation et sous la présidence de Monsieur Ben Issa OUSSENI, Président du Conseil départemental de Mayotte.
Cette séance s'est tenue à l'hémicycle Younoussa BAMANA.

**Conseillers départementaux présents :**
Monsieur Ben Issa OUSSENI, Monsieur Soibahadine NDAKA, Madame Mariam SAID KALAME, Monsieur Ali OMAR, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Madame Nadjima SAID, Madame Rosette VITTA, Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Madame Echati ISSA, Madame Farianti MDALLAH, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Soihirat EL HADAD

**Conseillers départementaux représentés :**
Madame Zouhourya MOUAYAD BEN donne pouvoir à Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur El Anrif HASSANI donne pouvoir à Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Monsieur Nadjayedine SIDI donne pouvoir à Madame Soihirat EL HADAD, Madame Hélène POLLOZEC donne pouvoir à Madame Mariam SAID KALAME, Madame Zaounaki SAINDOU donne pouvoir à Monsieur Ben Issa OUSSENI

**Conseillers départementaux absents :**
Monsieur Madi Moussa VELOU, Monsieur Alain SARMENT, Madame Zamimou AHAMADI, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Monsieur Daniel ZAIDANI

**Secrétaire de séance désignée :**
Madame Farianti MDALLAH

**Le Président constate que le quorum est atteint,**

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu la délibération n°2021_00197 du 1er juillet 2021 relative à l'élection de monsieur Ben Issa OUSSENI en qualité de Président du Conseil départemental de Mayotte
Vu la délibération N°2021-0203 du 19 juillet 2021 relative aux délégations d'attributions du Conseil départemental données à sa commission permanente ;
Vu la lettre de saisine de Monsieur le Préfet en date du 3 juillet 2025

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250716-DL1607250170-DE

**Considérant** le rapport n°2025-2681 de Monsieur le Président du Conseil départemental de Mayotte relatif à l'avis du Conseil départemental portant sur le projet de décret sur la définition de conditions de la réhabilitation lourde ouvrant droit à l'exonération de plus-value immobilière prévue au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts ;

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et des représentés,**

**Le Conseil Départemental,**

**DECIDE**

**Article 1** : d'émettre un avis favorable sur le projet de décret relatif à la définition de conditions de la réhabilitation lourde ouvrant droit à l'exonération de plus-value immobilière prévue au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts ;

**Article 2** : en application des dispositions de l'article R.421-1et suivants du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Mamoudzou dans les deux mois qui suivent sa publication ou affichage ou sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.

**Pour extrait certifié conforme**
**Le Président du Conseil départemental**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MAYOTTE

**Ben Issa OUSSENI**

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250716-DL1607250170-DE

PRÉFET
DE MAYOTTE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Le Secrétariat Général

Mamoudzou, le 03 juillet 2025

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
SERVICE DE L'ASSEMBLÉE
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

03 JUIL. 2025

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

à

Monsieur le président du Conseil départemental

BP 101

97600 MAMOUDZOU

**Objet :** Consultation sur le projet de décret relatif à la définition des conditions de la réhabilitation lourde ouvrant droit à l'exonération de plus-value immobilière prévue au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts.

**P. jointe :** 1

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint le projet de décret relatif à la définition des conditions de la réhabilitions lourde ouvrant droit à l'exonération de plus-value immobilière prévue au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts élaborés par le ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation.

En application de l'article L. 3444-1 du code général des collectivités territoriales, je vous serais obligé de bien vouloir recueillir l'avis du conseil départemental sur ce texte, **selon la procédure d'urgence**.

Je vous remercie de bien vouloir nous le transmettre par messagerie aux adresses suivantes :

secretariat-sg@mayotte.gouv.fr
consultation@mayotte.gouv.fr

Je vous rappelle que l'avis du conseil départemental est à notifier expressément sous délai de **15 jours** en cas d'urgence sur demande du représentant de l'État.

Sans réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé acquis.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général

Daniel FERMON

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250716-DL1607250170-DE

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation

**Décret n° du 2025**
**relatif à la définition des conditions de la réhabilitation lourde ouvrant droit à l'exonération de plus-value immobilière prévue au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts**

NOR : ATDL2432632D

***Publics concernés :*** *professionnels de la construction, bailleurs sociaux, bailleurs privés, collectivités locales, établissements publics de coopération intercommunale, établissements publics fonciers, cessionnaires d'immeubles.*

***Objet :*** *le A du I de l'article 9 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 étend le périmètre des opérations éligibles à l'exonération temporaire de plus-value de cession d'immeubles prévue au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) en faveur de la production de logements sociaux et intermédiaires. Désormais, le dispositif s'applique, outre à la réhabilitation complète de constructions concourant à la production d'immeubles neufs au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI, à la réhabilitation lourde de ces dernières dans des conditions définies par décret.*

*Le présent décret définit ainsi les conditions auxquelles la réhabilitation lourde des constructions acquises ouvre droit à l'avantage fiscal. A l'instar de ce qui est prévu par l'article 71 de la même loi du 29 décembre 2023 en matière de taxe sur la valeur ajoutée et de taxe foncière en faveur du logement social ou intermédiaire, le présent décret définit une réhabilitation lourde au sens du 7° du II de l'article 150 U du CGI par référence aux opérations de réhabilitation lourde telles qu'elles sont définies par l'article 1384 C* bis *du CGI et l'article 315* ter *A de l'annexe III au même code pris pour son application.*

***Entrée en vigueur :*** *le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

***Application :*** *le présent décret est pris pour l'application du A du I de l'article 9 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.*

**Le Premier ministre,**

Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique et du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 150 U et 1384 C *bis*, et l'annexe III à ce code, notamment son article 315 *ter* A ;

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250716-DL1607250170-DE

Vu la saisine du conseil régional de la Guadeloupe en date du XX ;

Vu la saisine du conseil départemental de la Guadeloupe en date du XX ;

Vu la saisine de l'assemblée de Guyane en date du XX ;

Vu la saisine de l'assemblée de Martinique en date du XX ;

Vu la saisine du conseil régional de La Réunion en date du XX ;

Vu la saisine du conseil départemental de La Réunion en date du XX ;

Vu la saisine du conseil départemental de Mayotte en date du XX,

**Décrète :**

**Article 1er**

Après l'article 41 *duovicies*-0 H de l'annexe III au code général des impôts, il est inséré un article 41 *duovicies* 0-H *bis* ainsi rédigé :

« *Art. 41* duovicies *0-H* bis. – I. - Constituent une réhabilitation lourde au sens du 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts, les travaux qui, à leur issue, permettent aux bâtiments d'habitation collectifs :

« 1° D'atteindre le niveau de performance énergétique et environnementale mentionné au 5° du I de l'article 1384 C *bis* du code général des impôts ;

« 2° De respecter les critères de sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité définis au III de l'article 315 *ter* A.

« II. – La justification du respect des exigences et critères mentionnés au I est apportée à l'issue des travaux, sur demande de l'administration, par la production des documents mentionnés au 2° du IV de l'article 315 *ter* A. »

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250716-DL1607250170-DE

**Article 2**

Le ministre d'État, ministre des outre-mer, le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, la ministre auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargée des comptes publics, et la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le,

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'économie, des finances
et de la souveraineté industrielle et numérique,

Éric LOMBARD

Le ministre de l'aménagement
du territoire et de la décentralisation,

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250716-DL1607250170-DE

François REBSAMEN

Le ministre d'État, ministre des outre-mer,

Manuel VALLS

La ministre auprès du ministre de l'économie, des finances
et de la souveraineté industrielle et numérique,
chargée des comptes publics,

Amélie de MONTCHALIN

La ministre auprès du ministre de l'aménagement
du territoire et de la décentralisation,
chargée du logement,

Valérie LETARD

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250716-DL1607250170-DE

# Rapport de présentation

## Décret relatif à la définition des conditions de la réhabilitation lourde ouvrant droit à l'exonération de plus-value immobilière prévue au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts

NOR : ATDL2432632D

Afin de faciliter la rénovation urbaine dans le cadre des opérations d'aménagement complexes ou d'envergure nationale et de favoriser l'émergence de logements sociaux ou intermédiaires sur l'ensemble du territoire à partir de bâtiments nécessitant une réhabilitation, l'article 9 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 a notamment étendu le périmètre des opérations éligibles à l'exonération temporaire de plus-value de cession d'immeubles prévue au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) en faveur de la production de logements sociaux et intermédiaires.

Prorogé jusqu'au 31 décembre 2025, ce dispositif s'applique depuis le 1er janvier 2024 aux opérations de réhabilitation complète des constructions existantes concourant à la production d'immeubles neufs tels que définis par les dispositions relatives à la taxe sur la valeur ajoutée (2° du 2 du I de l'article 257 du CGI), ainsi qu'aux opérations de réhabilitation lourde desdites constructions dans des conditions définies par décret.

Le projet de décret a donc vocation à préciser les conditions dans lesquelles les opérations de réhabilitation lourde ouvrent droit à l'avantage fiscal par référence aux opérations de rénovation lourde des logements locatifs sociaux anciens telles qu'elles sont définies dans le cadre du dispositif dit « seconde vie » prévu par l'article 71 de la même loi de finances.

Ainsi, les travaux réalisés devront permettre aux bâtiments ou parties de bâtiment existants d'atteindre un niveau de performance énergétique et environnementale correspondant aux classes A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces critères font l'objet d'une adaptation pour les logements situés dans les départements et régions d'outre-mer.

De même, les constructions devront satisfaire à l'issue des travaux aux mêmes critères de sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité fixés dans le cadre du dispositif « seconde vie ».