

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DES OUTRE-MER

Décret n° 2025-766 du 5 août 2025 relatif aux performances techniques, énergétiques et environnementales des logements achevés depuis plus de vingt ans faisant l'objet de travaux de rénovation ou de réhabilitation pour l'application de l'article 244 quater X du code général des impôts

NOR : MOMO2511863D

Publics concernés : organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, sociétés d'économie mixte exerçant une activité immobilière outre-mer et organismes mentionnés à l'article L. 365-1 du même code réalisant des investissements dans le secteur du logement locatif social dans les départements et régions d'outre-mer permettant le bénéfice du crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater X du code général des impôts (CGI).

Objet : le présent décret définit les performances techniques, énergétiques et environnementales mentionnées aux 3 et 4 du I de l'article 244 quater X du CGI, tel que modifié par le 9° du III de l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, que les logements achevés depuis plus de vingt ans, acquis ou non, faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation doivent atteindre à l'issue de ces travaux pour bénéficier du crédit d'impôt prévu au même article 244 quater X.

En outre, afin d'appliquer de manière progressive les critères de performances énergétiques et environnementales ainsi définis aux logements mentionnés au 3 du I de l'article 244 quater X du CGI acquis à compter du premier jour suivant la publication du présent décret au Journal officiel de la République française et aux logements faisant l'objet de travaux de rénovation ou de réhabilitation mentionnés au 4 du I du même article 244 quater X pour lesquels une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire est déposée à compter de cette même date. Il prévoit également des dispositions transitoires pour les cas où une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire est déposée dans un délai d'un an suivant la publication du présent décret.

Entrée en vigueur : le présent décret entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Application : le présent décret est pris pour l'application des 3 et 4 du I de l'article 244 quater X du CGI, tel que modifié par le 9° du III de l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'État, ministre des outre-mer,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article D. 372-2 ;

Vu le code de l'énergie, notamment son article L. 211-2 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 244 quater X, et l'annexe III à ce code ;

Vu la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, notamment son article 71 ;

Vu la saisine de l'assemblée de Guyane en date du 22 avril 2025 ;

Vu la saisine de l'assemblée de Martinique en date du 22 avril 2025 ;

Vu la saisine du conseil régional de Guadeloupe en date du 23 avril 2025 ;

Vu la saisine du conseil régional de La Réunion en date du 22 avril 2025 ;

Vu la saisine du conseil départemental de Guadeloupe en date du 22 avril 2025 ;

Vu la saisine du conseil départemental de La Réunion en date du 18 avril 2025 ;

Vu la saisine du conseil départemental de Mayotte en date du 18 avril 2025 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 4 juillet 2025,

Décète :

Art. 1^{er}. – Après l'article 49 *septies* ZZX de l'annexe III au code général des impôts, il est inséré un article 49 *septies* ZZX *bis* ainsi rédigé :

« Art. 49 *septies* ZZX *bis*. – I. – Pour l'application des 3 et 4 du I de l'article 244 *quater* X du code général des impôts, les performances techniques, énergétiques et environnementales sont ainsi définies :

« 1° Les performances techniques s'entendent des caractéristiques techniques mentionnées à l'article D. 372-2 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° Les performances énergétiques et environnementales s'entendent de celles qui satisfont à au moins cinq des six conditions suivantes :

« a) Les facteurs solaires ou coefficients de transmission surfacique des parois opaques horizontales des pièces principales, en contact avec l'extérieur, atteignent les valeurs suivantes :

«

LOCALISATION	Seuil après travaux
Guadeloupe Guyane Martinique La Réunion (altitude inférieure ou égale à 600 mètres) Mayotte	$S_{max} \leq 0,03$
La Réunion (altitude supérieure à 600 mètres)	$U_{max} \leq 0,5 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$

« b) Les facteurs solaires ou coefficients de transmission surfacique des parois opaques verticales des pièces principales, en contact avec l'extérieur, atteignent les valeurs suivantes :

«

LOCALISATION	Seuil après travaux
Guadeloupe Guyane Martinique La Réunion (altitude inférieure ou égale à 600 mètres) Mayotte	$S_{max} \leq 0,09$
La Réunion (altitude supérieure à 600 mètres)	$U_{max} \leq 2 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$

« c) Le facteur solaire S de chaque baie des logements, à l'exception des baies des pièces de service dont la surface est inférieure à 0,5 m², en contact avec l'extérieur, atteint les valeurs suivantes :

«

LOCALISATION	EXPOSITION NORD	EXPOSITION SUD	EXPOSITION EST et OUEST
	Seuil après travaux	Seuil après travaux	Seuil après travaux
Guadeloupe	$\leq 0,75$	$\leq 0,65$	$\leq 0,6$
Guyane	$\leq 0,7$	$\leq 0,7$	
Mayotte	$\leq 0,6$	$\leq 0,8$	
Martinique	$\leq 0,75$	$\leq 0,65$	
La Réunion (altitude inférieure ou égale à 400 mètres)	$\leq 0,6$	$\leq 0,8$	
La Réunion (altitude supérieure à 400 mètres et inférieure ou égale à 600 mètres)	$\leq 0,8$	-	$\leq 0,8$

« d) Au moins 50 % des besoins en eau chaude sanitaire du bâtiment ou de la partie de bâtiment sont couverts par une ou plusieurs sources de chaleur renouvelable au sens du premier alinéa de l'article L. 211-2 du code de l'énergie. Les systèmes considérés peuvent être connectés au réseau électrique uniquement pour l'alimentation des auxiliaires et des appoints intégrés.

« Cette condition est réputée satisfaite si la parcelle sur laquelle est construite le bâtiment ou la partie de bâtiment ne présente pas un potentiel suffisant pour la production de chaleur renouvelable, en raison d'un ensoleillement de la parcelle ne permettant pas la mise en place d'une installation solaire couvrant au moins 50 % des besoins pour la production de chaleur renouvelable. Ce constat est justifié par la transmission d'une note technique accompagnée de tout document décrivant la situation particulière du bâtiment, établie par un architecte, un bureau d'études qualifié ou tout autre référent technique, impartial et indépendant vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui ;

« e) Le nombre de ventilateurs de plafond fixes dans les pièces principales des logements dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 2,50 mètres, est au moins de :

- « – un dans les pièces principales ;
- « – deux dans les séjours dont la surface est supérieure à 20 m².

« Lorsque la cuisine est ouverte sur le séjour, la surface à prendre en compte pour déterminer le nombre de ventilateurs est la somme de la surface de la cuisine et de celle du séjour.

« f) L'ensemble des robinetteries des logements dispose de mitigeurs avec dispositifs hydro-économiques et la chasse d'eau des WC est équipée d'un mécanisme à double commande.

« Les conditions définies au c et au e du présent 2° sont réputées satisfaites pour les logements situés à La Réunion à une altitude supérieure à 600 mètres.

« Lorsque des critères de performances définis au présent 2° ont été atteints antérieurement aux travaux de rénovation ou de réhabilitation faisant l'objet du présent crédit d'impôt, ils sont considérés comme respectés.

« II. – Les bénéficiaires du crédit d'impôt prévu au I de l'article 244 *quater* X du code général des impôts, au titre des 3 et 4 du même I, tiennent à la disposition de l'administration fiscale tout document permettant de justifier qu'à l'issue de ces travaux, les logements présentent les performances techniques, énergétiques et environnementales définies au I du présent article. »

Art. 2. – Pour l'application des conditions définies au 2° du I de l'article 49 *septies* ZZX *bis* de l'annexe III au code général des impôts, créé par le présent décret :

1° Seule une condition parmi celles énumérées est exigée pour les logements mentionnés au 3 du I de l'article 244 *quater* X du même code qui sont acquis avant le premier jour du septième mois suivant la publication du présent décret et pour les logements faisant l'objet de travaux de rénovation ou de réhabilitation mentionnés au 4 du I du même article pour lesquels une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire est déposée avant cette même date ;

2° Seules quatre conditions parmi celles énumérées sont exigées pour les logements mentionnés au 3 du I de l'article 244 *quater* X du même code qui sont acquis à compter du premier jour du septième mois et avant le premier jour du treizième mois suivant la publication du présent décret et pour les logements faisant l'objet de travaux de rénovation ou de réhabilitation mentionnés au 4 du I du même article pour lesquels une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire est déposée pendant cette même période.

Art. 3. – 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 5 août 2025.

FRANÇOIS BAYROU

Par le Premier ministre :

*Le ministre d'État,
ministre des outre-mer,*
MANUEL VALLS

*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,*
FRANÇOIS REBSAMEN

*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 LÉTARD