MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Les aides financières au logement

© iStock

MAI 2024

SOMMAIRE

PRÉSENTATION D'ENSEMBLE 4
Les principales aides 4

OFFRE LOCATIVE SOCIALE 8
Prêts PLAI et PLUS 10
Prêts PLS 12
Subventions de l'État : PLAI et PLUS 14
Plafonds de loyers PLAI/PLUS/PLS 14
Plafonds de ressources PLAI/PLUS/PLS 17
Autres financements de la CDC 22

OFFRE LOCATIVE INTERMÉDIAIRE 24
Prêt locatif intermédiaire (PLI) 26
Locatif intermédiaire (LLI) pour les investisseurs institutionnels 28

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉHABILITATION DU PARC SOCIAL 30
Éco-prêt logement social (éco-PLS) 32
Aides à la rénovation et prêt à l'amélioration (PAM) 34
Seconde vie 36
TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc social 36
Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux 38

NOTE: la présente plaquette ne présente pas les aides spécifiques à l'outre-mer et ne traite pas des particularités applicables aux interventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), ni, à l'exception de MaPrimeRénov', des aides propres à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), aux collectivités locales ou à Action Logement.

ACCESSION **40**
Prêt à taux zéro (PTZ) 42
Prêt conventionné (PC) 49
Prêt de location-accession (PSLA) 51
Bail Réel Solidaire (BRS) 55
TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville 56

INVESTISSEMENT LOCATIF **57**
Loc'Avantages 59
Pinel 62
Denormandie 66

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ **70**
MaPrimeRénov' et MaPrimeRénov' Parcours Accompagné 72
Eco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) 77
Prêt avance rénovation (PAR) 81
TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc privé 82
Certificats d'économie d'énergie (CEE) 83
MaPrimeAdapt' 85
Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les particuliers 86
Partage des économies de charges 87
Doublement du déficit foncier 88

ANNEXES **90**
Zonage géographique 92
Liste des tableaux 94
Sources de référence 95

LES PRINCIPALES AIDES

Les prêts aidés et les subventions de l'État au logement locatif social

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement.

➔ **Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)** finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales.

➔ **Le prêt locatif à usage social (PLUS)** est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.

➔ **Le prêt locatif social (PLS)** finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Les logements locatifs financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de logements sociaux par commune)[1].

Des subventions sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. Les logements PLUS, PLAI et PLS bénéficient également d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans).

➔ **Le prêt à l'amélioration (PAM)** et **les aides à la renovation,** réservés à certaines catégories de logements, sont destinés à financer la réhabilitation des logements du parc social.

1. Dispositions codifiées aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

© Arnaud Bouissou/Terra

Les subventions de l'État en faveur des travaux de rénovation énergétique et d'adaptation des logements privés

→ **MaPrimeRénov'** finance les travaux de rénovation énergétique des propriétaires occupants et bailleurs en logement individuel (maison individuelle, partie privative de logement collectif), en fonction de l'efficacité énergétique des travaux et des revenus du propriétaire.

→ **MaPrimeRénov' Parcours Accompagné** finance les travaux de rénovation énergétique des propriétaires occupants et bailleurs permettant un gain de 2 classes énergétiques au minimum. Les ménages bénéficient systématiquement d'un accompagnement réalisé par une structure indépendante agréée « MonAccompagnateurRénov ».

→ **MaPrimeRénov' Copropriétés** finance les travaux de rénovation énergétique sur les parties communes de copropriétés et sur les parties privatives déclarées d'intérêt collectif permettant d'atteindre au moins 35 % de gain énergétique.

→ **MaPrimeAdapt'** finance la réalisation des travaux d'adaptation du logement pour les personnes âgées et celles en situation de handicap.

Les prêts à l'accession

→ **Le prêt à taux zéro (PTZ)** contribue, sous condition de ressources, au financement de projets de première accession à la propriété des logements collectifs neufs en zone tendue, des logements anciens en zone détendue sous conditions de travaux et de performance énergétique et des logements en vente HLM. La compensation de l'absence d'intérêts est prise en charge par l'État. Son barème est fonction de plusieurs paramètres, concernant le ménage (taille et revenus) et le logement (localisation géographique du logement notamment).

→ **Le prêt conventionné (PC)** finance l'acquisition d'une résidence principale. Son taux est plafonné. Certains prêts conventionnés, sous condition de ressources (prêts d'accession sociale – PAS), bénéficient d'un mécanisme de garantie par l'État.

→ **Le prêt social de location-accession (PSLA)** finance des logements sous une forme innovante d'accession à la propriété dans le neuf ou l'ancien, accessible sous condition de ressources. Il comporte une phase locative et une phase d'accession à la propriété et permet de bénéficier d'avantages fiscaux et d'une sécurisation (garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de logements sociaux par commune).

Les prêts en faveur des travaux d'amélioration énergétique

→ **L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)** finance, sans condition de ressources, des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements existants, jusqu'à 50 000 €.

→ **L'éco-prêt logement social (éco-PLS)** est un prêt bonifié qui permet aux organismes HLM de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique sur les logements les plus énergivores (dont la performance énergétique correspond aux classes D, E, F ou G du diagnostic de performance énergétique).

→ **Le prêt avance rénovation (PAR)** est un nouveau prêt hypothécaire qui permet le remboursement « in fine » du capital emprunté, lors de la vente du logement ou de la succession. Il bénéficie d'une garantie publique à hauteur de 75 % via le Fonds de garantie pour la rénovation (FGR).

Les aides fiscales

→ **Le taux réduit de TVA de 5,5 %** s'applique en zone ANRU, dans les nouveaux quartiers prioritaires

de la politique de la ville (QPV) et 300 m autour pour les ménages qui achètent leur résidence principale neuve, sous condition de ressources.

→ **Le taux réduit de TVA de 5,5 %** (ou 2,1 % en Guadeloupe, Martinique et à La Réunion) s'applique aux prestations de rénovation énergétique des logements.

→ **Le taux réduit de TVA de 10 %** (ou 8,5 % en Guadeloupe, Martinique et à La Réunion) s'applique aux autres travaux de rénovation dans le parc privé.

→ **Des avantages fiscaux** (déduction du revenu imposable ou réduction d'impôt sur le revenu, doublement du plafond du déficit foncier imputable sur le revenu global au titre des dépenses de rénovation énergétique) sont accordés aux ménages qui achètent des logements pour les louer.

Le dispositif « Pinel » consiste en une réduction d'impôt sur le revenu pour les propriétaires de logements neufs situés en zones tendues et loués dans le respect de plafonds de loyers intermédiaires entre le parc social et le marché, et de plafonds de ressources des locataires.

Le dispositif « Denormandie » consiste en une réduction d'impôt sur le revenu pour les logements anciens avec travaux situés dans les villes du plan national Action cœur de ville (ACV) ou les opérations de revitalisation de territoire (ORT) et loués dans le respect de plafonds de loyers et de ressources intermédiaires.

Le dispositif « Loc'Avantages » consiste en une réduction d'impôt sur le revenu pour les propriétaires qui mettent leur logement en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires.

→ **Des avantages fiscaux** (TVA à taux réduit de 10 % et crédit d'impôt équivalant à la TFPB acquittée, sur une durée maximale de 20 ans) sont accordés aux investisseurs institutionnels pour la production de **logement locatif intermédiaire.** Le dispositif ne s'applique que dans les zones tendues ou certaines zones particulières. Il est soumis aux mêmes conditions de loyer et de ressources que celles imposées par le dispositif Pinel.

OFFRE LOCATIVE SOCIALE

10
Prêts PLAI et PLUS

12
Prêts PLS

14
Subventions de l'État : PLAI et PLUS

14
Plafonds de loyers PLAI/PLUS/PLS

17
Plafonds de ressources PLAI/ PLUS/PLS

22
Autres financements de la CDC

01

PRÊTS PLAI ET PLUS

Objet des prêts

Le PLAI[2] et le PLUS[3] peuvent financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants[4]. Ces prêts, destinés uniquement aux organismes HLM (OPH, SA HLM, SEM de construction de logements), aux collectivités territoriales ou EPCI n'ayant pas d'organisme HLM sur leur territoire, ainsi qu'aux organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion » réalisant majoritairement des PLAI[5], ouvrent droit à une subvention de l'État. Ils sont soumis à la passation d'une convention APL signée avec l'État[6], dont la durée est au moins égale à la durée la plus longue restant à courir pour l'amortissement intégral des prêts du ou des programmes concernés, sans pouvoir être inférieure à 9 ans.[7]

Montant

Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel, afin de couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions.

Durée d'amortissement

Elle est de 40 ans au maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière - durée pouvant être portée à 80 ans partout.

Période de versement du prêt et différé initial

Deux options sont ouvertes, au choix de l'emprunteur :

→ versement pendant une période dite de préfinancement, d'une durée de 3 à 24 mois, qui donne lieu à la possibilité de différer partiellement ou totalement le paiement des intérêts et le remboursement du capital, et permet de personnaliser le profil de déblocage des fonds ;

→ une période de différé de 3 à 24 mois pendant laquelle seuls les intérêts sont payés.

Conditions financières

Le taux d'intérêt est de TLA + 0,60 % pour le PLUS et TLA - 0,20 % pour le PLAI[8] (taux applicable y compris pendant l'éventuelle période de différé). Il est révisable, selon des modalités prévues par contrat, et indexé sur le taux du livret A. À chaque variation du taux du livret A, à la hausse comme à la baisse, les bailleurs sociaux ont la possibilité de lisser cette variation sur l'ensemble des échéances restantes en faisant varier le taux de progression des annuités dans le même sens (mécanisme de « double révisabilité »). Les prêts doivent être garantis à 100 % pendant toute leur durée par les collectivités territoriales,

leurs groupements, la CGLLS ou, à défaut, par une caution bancaire ou une hypothèque.

Avantages fiscaux

Les opérations financées en PLUS ou en PLAI permettent de bénéficier d'une exonération de TFPB pendant 25 ans (portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de performance énergétique et environnementale[9]) et d'une TVA à taux réduit (5,5 % pour les PLAI, les PLUS en acquisition-amélioration ou dans le cadre de la politique de renouvellement urbain, 10 % pour les autres PLUS[10]).

Canal de distribution

Ces prêts sont distribués uniquement par la Caisse des dépôts et consignations.[11]

2. Circulaire UC n° 94-55 du 4 juillet 1994.
3. Circulaire UC/FB-DH/21 n° 99-71 du 14 octobre 1999.
4. La liste exhaustive des opérations finançables est précisée au I de l'article D. 331-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).
5. Article D. 331-14 du CCH.
6. Article D. 331-6 du CCH.
7. Article D. 353-4 du CCH.
8. Taux du livret A à 3 % en vigueur au 1er février 2023 et jusqu'au 31 janvier 2025. Bonification temporaire du PLAI à TLA - 0,4 % sur 3 ans.
9. Satisfaction des critères de performance énergétique et environnementale mentionnés au I bis de l'article 1384 A du CGI pour les constructions dont l'ouverture de chantier intervient à compter du 1er avril 2023 (critères fixés à l'article 310-0 H de l'annexe III au CGI).
10. Taux applicable depuis le 1er janvier 2020.
11. L'ensemble des produits et des modalités de financement proposés par la Caisse des dépôts est disponible à l'adresse suivante : https://www.banquedesterritoires.fr/toutes-nos-offres
12. Les aides distribuées par Action Logement s'inscrivent dans le cadre de la nouvelle Convention Quinquennale 2023-2027, signée le 16 juin 2023 par l'Etat et Action Logement : https://groupe.actionlogement.fr/nos-directives

PRÊTS D'ACTION LOGEMENT EN PLAI ET PLUS

Des prêts PLAI et PLUS sont aussi distribués par Action Logement Services (ALS). Ces prêts sont accordés pour une durée maximale de 40 ans avec un différé d'amortissement de 4 ans. Ces prêts sont accordés à TLA-225pb, ils ont quitté le taux plancher de 0,25% à partir de février 2023 du fait de la hausse du taux du livret A pour atteindre 0,75%.[12] À noter que ces prêts ont un taux d'intervention limité, à 60 % du montant total TTC pour les PLAI et 30 % pour les PLUS. Ces prêts ne peuvent donc pas couvrir l'ensemble d'une opération. Les prêts d'Action Logement Services lui donnent droit à des contreparties, sous forme de droits de réservation locatifs établis en fonction du montant de financement versé par ALS.

PRÊTS PLS

Objet du prêt

Le PLS[13] peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants.[14] Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.[15] En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit (taux de 10 % ou 5,5 % pour les acquisitions-amélioration en cas de transformation à usage de logement) et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans.[16]Les bailleurs doivent s'engager par une convention APL signée avec l'État, dont la durée ne peut être ni inférieure à 15 ans, ni supérieure à 40 ans.[17]

Montant

Le montant minimum du prêt est égal à 50 % du prix de revient de l'opératiox.[18] Il peut couvrir au plus la totalité du prix de revient.

Canaux de distribution

Les PLS sont distribués par les établissements de crédit ayant signé une convention annuelle de refinancement avec la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ou octroyés directement par cette dernière. Le taux des prêts aux organismes de logements sociaux ainsi que le taux maximum des prêts aux autres emprunteurs sont les mêmes quel que soit l'établissement qui les propose. La CDC dispose d'une enveloppe de prêts distincte de celle des établissements de crédit, qu'elle peut accorder dans les mêmes conditions que les autres établissements, aux seules personnes morales.[19] **(cf. tableau 1)**.

Conditions financières

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A et s'élève à TLA + 1,11 % pour les organismes de logement social.[20] La durée d'amortissement est de 40 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière - durée pouvant être portée à 80 ans partout.[21] Les établissements de crédit sont libres de proposer des dispositions particulières, concernant notamment les modalités de remboursement (par échéances constantes ou par amortissement constant), ou la durée du prêt.[22]
Les modalités de versement sont identiques à celles proposées pour le PLAI et le PLUS.[23]

13. Circulaires UHC/DH 2/3 n° 2001-14 du 6 mars 2001 et UHC/FB3/29 n°2003-79 du 30 déc. 2003.

14. La liste exhaustive des opérations finançables est précisée au I de l'article D. 331-1 du CCH.

15. Articles D. 331-17 à D. 331-21 du CCH.

16. Peut être portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale dans les mêmes conditions que pour les PLUS et PLAI (cf. note 9 page 11).

17. Article D. 353-4 du CCH.

18. Article D. 331-20 du CCH.

19. Article D. 331-18 du CCH.

20. Taux du livret A à 3 % en vigueur au 1er février 2023 et jusqu'au 31 janvier 2025.

21. Zones A et B1.

22. Article D. 331-19 du CCH.

23. Cf page 10 : période de versement du prêt et différé initial.

TABLEAU 1 — **ENVELOPPES DES PRÊTS ET TAUX DES PLS 2024**

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales		Taux pour les emprunteurs personnes physiques	
CDC	1 890	TLA + 1,11 %	TLA + 1,11 %		-	-
Établissements de crédit :	2 580	TLA + 1,11 %	**Taux min.** TLA + 1,11 %	**Taux max.** TLA + 1,36 %	**Taux min.** TLA + 1,11 %	**Taux max.** TLA + 1,41 %
Total	**4 470**					

PRÊTS D'ACTION LOGEMENT EN PLS

Des prêts PLS sont distribués par Action Logement Services.
Ces prêts sont accordés pour une durée maximale de 30 ans avec un différé d'amortissement de 4 ans. Ces prêts sont accordés à TLA-175pb, ils ont quitté le taux plancher de 0,25% à partir de février 2023 du fait de la hausse du taux du livret A pour atteindre 1,25%.[24] À noter que ces prêts ont un taux d'intervention limité, à 30 % du montant total TTC du projet.[25] Les prêts d'Action Logement Services lui donnent droit à des contreparties, sous forme de droits de réservation locatifs établis en fonction du montant de financement versé par ALS.

24. https://groupe.actionlogement.fr/sites/alg/files/images/Directives/directives_2023/20230323_alg_directive_offre_pm_prod_lls.pdf

25. Taux donné pour un livret A à 3 %, taux en vigueur au 1er février 2023 et jusqu'au 31 janvier 2025.

SUBVENTION DE L'ÉTAT : PLAI ET PLUS

Les décrets n° 2022-1256 et n°2022-1257 du 26 septembre 2022 relatifs aux subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement, ont profondément modifié les modalités de calcul des subventions PLAI et PLUS, en passant d'une logique de taux de subvention appliqués à une assiette de subvention dépendante de la surface utile de l'opération à l'application d'un forfait par logement.

Montant

Les montants de subvention sont fixés par chaque territoire gestionnaire, dans le respect des enveloppes et des objectifs décidés par le Fonds national des aides à la pierre (FNAP).
L'article R.331-15 du code de la construction et de l'habitation prévoit néanmoins que le montant de la subvention est au plus égal à :
→ 20 000 € par logement pour les PLUS ;
→ 60 000 € par logement pour les PLAI.
Ces forfaits peuvent être majorés si une opération présente des surcoûts exceptionnels et après accord du représentant de l'Etat dans la région, dans les limites suivantes :
→ 5 000 € par logement pour les PLUS ;
→ 20 000 € par logement pour les PLAI.
Enfin, ces subventions ne peuvent donner lieu à l'attribution d'une subvention complémentaire, sauf pour les logements bénéficiant d'une subvention au titre du PLAI adapté définie à l'article D. 331-25-1.

PLAFONDS DE LOYERS PLAI/PLUS/PLS

Détermination du loyer maximum

Les logements financés en PLAI, PLUS et PLS font l'objet d'un conventionnement APL. Les loyers plafonds de la convention APL ne peuvent dépasser un montant (LMconv) déterminé en fonction du loyer maximum de zone, du coefficient de structure de l'opération et des éventuelles marges locales[26], par la formule suivante : **LMconv = LMzone x CS x (1 + Marge),** exprimé en euro par m² de surface utile[27], où :
→ **LMzone :** loyer maximum au m² de surface utile, en fonction de la zone[28].
→ **CS :** coefficient de structure égal à 0,77 x [1 + (NL x 20 m² / SU)], avec NL le nombre de logements et SU la surface utile.
→ **Marge :** pour les territoires situés en dehors des délégations de compétence, la marge est de 15 % au maximum ; elle permet au préfet de fixer un loyer

au m² supérieur à la valeur standard en fonction de critères arrêtés par ses services tels que, par exemple, la qualité d'isolation ou le mode de chauffage, la localisation, etc. Des recommandations sont données dans l'avis du 21 janvier 2023 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article D. 353-16 du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe 7 de l'avis). Il n'y a de possibilité de marge qu'en PLUS et en PLAI, pas en PLS.

26. Articles D. 353-16, D. 353-17 et D. 353-19. Décret n°96-656 du 22 juillet 1996, ainsi que l'avis du 21 janvier 2020 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L.351-2 du CCH et la circulaire du 24 mars 2011 relative à l'élaboration des conventions de délégation des aides à la pierre.

27. La surface utile du logement (ou de l'opération) à prendre en compte est égale à la surface habitable du logement (ou la surface totale habitable de l'opération) augmentée de la moitié des surfaces annexes (caves, balcons, combles, loggias) ; arrêté du 9 mai 1995 et arrêté du 10 mai 1996.

28. Avis du 21 janvier 2020.

© Arnaud Bouissou/Terra

Le respect du plafonnement du loyer est apprécié à l'échelle de l'opération par catégorie de produit, sur la base de la somme des loyers de chaque logement rapportée à la somme de leurs surfaces utiles[29]. Sous cette réserve, les loyers au m² de SU de chaque logement peuvent être modulés au sein d'une même opération, en tenant compte notamment de leur taille et de leur situation dans l'immeuble[30]. Les plafonds de loyers des logements PLUS et PLAI sont déclinés selon le zonage I / II / III, ceux des logements PLS selon le zonage A / B / C[31].

TABLEAU 2 — **LOYER MAXIMAL DE ZONE PLAI ET PLUS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS EN 2024**

	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
Logements financés avec un PLAI	6,71 €/m²	6,29 €/m²	5,53 €/m²	5,11 €/m²
Logements financés avec un PLUS	7,52 €/m²	7,09 €/m²	6,22 €/m²	5,76 €/m²

TABLEAU 3 — **LOYER MAXIMAL DE ZONE PLS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS EN 2024**

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	14,68 €/m²	11,31 €/m²	9,75 €/m²	9,34 €/m²	8,66 €/m²

29. Le loyer maximum peut en outre être majoré de 33 % pour les logements PLUS attribués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds dans la limite de 120 %. Cf. page 25 et annexe I à l'article D. 353-1 du CCH et suivantes (conventions-types APL).

30. Article D. 353-16 du CCH.

31. Cf. pages 90-91.

PLAFONDS DE RESSOURCES PLAI/PLUS/PLS

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Ils sont indexés, le 1er janvier de chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice de référence des loyers[32].

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le **tableau 4**[33].

TABLEAU 4 — **PLAFONDS DE RESSOURCES PLAI EN 2024**

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	14 329 €	14 329 €	12 452 €
2	23 355 €	23 355 €	18 143 €
3	30 614 €	28 074 €	21 818 €
4	33 511 €	30 824 €	24 276 €
5	39 863 €	36 493 €	28 404 €
6	44 861 €	41 064 €	32 010 €
par personne supplémentaire	4 998 €	4 573 €	3 569 €

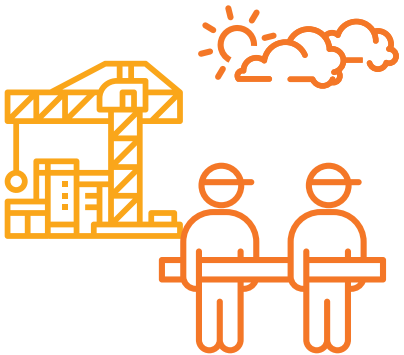
REVENU FISCAL DE REFERENCE : Arrêté du 29 juillet 1987 modifié notamment par l'arrêté du 22 décembre 2016. Le revenu fiscal de référence est calculé par les services fiscaux et correspond à la somme des différents revenus catégoriels nets majorée de certaines sommes déductibles du revenu imposable (revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire et revenus liés à certains dispositifs fiscaux). À titre indicatif, il correspond pour les salaires, traitements et pensions au revenu net après déduction des frais professionnels (frais réels ou abattement de 10 %). Pour les bénéfices industriels et commerciaux et les bénéfices non commerciaux ou agricoles, il s'agit du bénéfice taxable (majoré de 25 % seulement en cas de non-adhésion à un centre de gestion agréé). Pour les revenus fonciers, mobiliers et les plus-values, il correspond aux revenus et plus-values diminuées, le cas échéant, des charges déductibles et des éventuels abattements spécifiques. Les déficits reportables des années antérieures sont déduits du revenu imposable, qui ne comprend pas les revenus imposés sous la forme de prélèvement forfaitaire libératoire.

32. Articles L.441-1 et R.441-1 du CCH.

33. Les plafonds de ressources PLAI n'excèdent pas 60 % du PLUS mais ne correspondent pas toujours exactement à ce niveau.

TABLEAU 5 — **PLAFONDS DE RESSOURCES PLUS EN 2024**

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	26 044 €	26 044 €	22 642 €
2	38 925 €	38 925 €	30 238 €
3	51 025 €	46 789 €	36 362 €
4	60 921 €	56 046 €	43 899 €
5	72 482 €	66 347 €	51 641 €
6	81 562 €	74 662 €	58 200 €
par personne supplémentaire	9 089 €	8 319 €	6 492 €



Prêt locatif à usage social (PLUS)

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le **tableau 5**[34]. Néanmoins, pour chaque opération, les règles suivantes doivent être respectées :

→ 30 % au moins des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % desdits plafonds ;

→ 10 % au plus des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 120 % desdits plafonds.

34. Pour le seul PLUS, les délégataires de compétences peuvent majorer ces plafonds de ressources dans la limite de 30 %, sous certaines conditions précisées à l'article R. 441-1-2 du CCH.

© Arnaud Bouissou/Terra

TABLEAU 6 — **PLAFONDS DE RESSOURCES PLS EN 2024**

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	33 857 €	33 857 €	29 435 €
2	50 603 €	50 603 €	39 309 €
3	66 333 €	60 826 €	47 271 €
4	79 197 €	72 860 €	57 069 €
5	94 227 €	86 251 €	67 133 €
6	106 031 €	97 061 €	75 660 €
par personne supplémentaire	11 816 €	10 815 €	8 440 €

Prêt locatif social (PLS)

Les plafonds de ressources applicables sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %. Ils sont donnés dans le **tableau 6**.

Catégorie de ménage

La définition de la catégorie de ménage retenue pour l'application des plafonds de ressources PLAI, PLUS, PLS est donnée dans le **tableau 7.**

NOTE : un jeune ménage est constitué de deux conjoints (mariés, pacsés ou vivant en concubinage) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans[35].

35. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 28 décembre 2018.

TABLEAU 7 — **DÉFINITION DE LA CATEGORIE DE MENAGE POUR LES LLS**

Catégorie de ménage	Nombre de personnes composant le ménage
1	Une personne seule
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages ; ou une personne seule en situation de handicap.
3	Trois personnes ; ou une personne seule avec une personne à charge ; ou un jeune ménage sans personne à charge ; ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap.
4	Quatre personnes ; ou une personne seule avec deux personnes à charge ; ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.
5	Cinq personnes ; ou une personne seule avec trois personnes à charge ; ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap.
6	Six personnes ; ou une personne seule avec quatre personnes à charge ; ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap.

© Arnaud Bouissou/Terra

AUTRES FINANCEMENTS DE LA CDC

La Caisse des Dépôts et Consignation propose d'autres financements, en complément des prêts règlementés. Leurs principales caractéristiques sont répertoriées dans le tableau ci-dessous.

TABLEAU 8 — **AUTRES FINANCEMENTS DE LA CDC**

Prêt de la Banque des Territoires	Descriptif de l'offre
Prêt transfert de patrimoine (PTP)	Permet le financement du transfert de patrimoine et le rachat de baux dans l'habitat social. La durée du prêt est modulée en fonction de l'opération et le taux est basé sur celui du livret A augmenté d'une marge établie selon cotation.
Prêts de haut de bilan bonifié (PHB 2.0)	Réservé aux organismes cotisant à la CGLLS. Permet le financement de la production de logements locatifs sociaux au titre des agréments 2018, 2019 et 2020. Le PHB 2.0 est un prêt de long terme qui propose : pendant 20 ans, un taux d'intérêt à 0 % avec un différé total d'amortissement du capital, puis pendant 10 à 20 ans (20 ans pour la construction) un taux du Livret A + 0, 60 %, avec amortissement constant.
PHB 2.0 constructions vertes	Le PHB 2.0 constructions vertes est destiné aux opérations qui visent des surperformances par rapport aux indicateurs carbone obligatoires de la RE 2020 qui auront été retenues dans le cadre des appels à manifestation d'intérêt de 2023. Les caractéristiques financières sont identiques à celles du PHB 2.0.
PLUS constructions vertes	Le PLUS constructions vertes est dédié à financer les opérations de construction et de VEFA de logements disposant d'un agrément PLUS et répondant à des critères environnementaux spécifiques. Le taux du prêt est celui du livret A + 0,2 %.
Booster BEI	Offre de prêt en complément des prêts PLUS, PLAI, PLS dans le cadre de fonds mis à disposition par la Banque Européenne d'Investissement. Limité à 15 000 € maximum par logement. Le prêt est à taux fixe pour une durée de 30, 35 ou 40 ans.

Prêt Logement de Fonction (PLF)	Offre de prêt dédiée au financement de logements de fonction en faveur des policiers, gendarmes, pompiers, personnels hospitaliers. La durée du prêt peut aller jusqu'à 50 ans pour la partie foncière. Le taux du prêt est celui du livret A + 1,00 % et il peut financer jusqu'à 100 % du besoin d'emprunt.
Tonus	Véhicule d'investissement en soutien aux projets de construction en zones tendues (Abis à B1). Ce véhicule est doté d'une capacité d'investissement d'1 Md€ dédié à des montages en démembrement de propriété. Offre d'investissement en démembrement de propriété : le bailleur bénéficie d'un parc neuf sans apporter de fonds propres, le véhicule Tonus se porte acquéreur en nue-propriété d'opérations dans les zones tendues. 100 % du coût de l'usufruit peut être financé par des prêts sur fonds d'épargne pendant la durée de l'usufruit (de 15 à 20 ans) pour un minimum de 15 logements. Les prêts accordés sont aux mêmes taux que les PLS et PLI.
Prêt foncier court terme (GAIA CT)	Destiné au portage et à la constitution de réserves foncières, afin d'y réaliser à terme des logements sociaux, dans une proportion minimale de 25 % du programme immobilier. Prêt sur 15 ans maximum, TLA +0,60 %.
Prêt foncier long terme (GAIA LT)	Permet le financement de l'acquisition d'un terrain à condition que celui-ci soit mis à bail, au bénéfice d'organismes réalisant des logements sociaux ou des opérations d'accession sociale à la propriété, dans un délai maximal de 2 ans suite à la signature du contrat de prêt. De 12 à 60 ans (intervention en habitat social) ou de 18 à 60 ans (intervention en accession sociale), TLA +0,60 %.
Prêt Habitat Amélioration Restructuration Extension (PHARE)	Offre de prêt à taux fixe ou variable dédiée au financement de projets immobiliers destinés à des populations spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, mineurs et gens du voyage. Emprunteurs exigibles : EPCI, personne de droit privé à but non lucratif, organisme HLM et établissements publics. Durée jusqu'à 40 ans pour la construction, 50 ans pour la partie foncière, TLA +0,60 %.

OFFRE LOCATIVE INTERMÉDIAIRE

26
Prêt locatif intermédiaire (PLI)

28
Locatif intermédiaire LLI pour
les investisseurs institutionnels

02

PRÊT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (PLI)

Objet du prêt

Le PLI[36] peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, meublés ou non[37], ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants[38]. Le PLI n'ouvre pas droit à une subvention de l'État ni à aucun avantage fiscal.

Zones géographiques

Les opérations PLI sont possibles sans autorisation administrative préalable pour les logements situés dans les zones A et B du zonage ABC[39]. Une autorisation administrative préalable est en revanche requise en zone C.

Montant

Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel et de l'équilibre de l'opération. Le prix de revient de l'opération n'est pas plafonné.

Plafonds de loyers

Les plafonds de loyers sont exprimés en euro par mètre carré de surface habitable. Ils sont égaux à ceux du dispositif Pinel (les plafonds de la zone B2 s'appliquant également à la zone C)[40].

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont alignés sur ceux du dispositif Pinel (les plafonds de la zone B2 s'appliquant également à la zone C)[41]. Le revenu à prendre en compte est le revenu fiscal de référence[42] de l'année N-2, comme pour le dispositif Pinel.

Canaux de distribution

Les PLI sont distribués par les établissements de crédit ayant signé une convention annuelle avec la Caisse des dépôts et consignations ou octroyés directement par cette dernière. Le taux des prêts aux organismes de logements sociaux, ainsi que le taux maximum des prêts aux autres emprunteurs, sont les mêmes quel que soit l'établissement.

La CDC dispose d'une enveloppe de prêts distincte de celle des établissements de crédit, qu'elle peut accorder dans les mêmes conditions que ces derniers, aux organismes HLM (OPH, SA HLM, SEM de construction de logements) et aux autres personnes morales sous conditions.

Conditions financières

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A et s'élève à TLA + 1,40 % pour les organismes de logement social[43]. La durée d'amortissement est de 35 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière.

Les établissements de crédit sont libres de proposer des prêts prévoyant des dispositions particulières, concernant notamment les modalités de remboursement (par échéances constantes ou par amortissement constant), ou la durée de remboursement. Les modalités de versement et de garantie du prêt sont identiques à celles du PLAI et du PLUS.[44]

TABLEAU 9 — **ENVELOPPES DE PRÊT ET TAUX DES PLI EN 2024**

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€) – pour l'année 2024	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales		Taux pour les emprunteurs personnes physiques	
CDC	4 000	TLA + 1,40 %	TLA + 1,40 %		-	
Établissements de crédit	1 000	TLA + 1,40 %	**Taux min.** TLA + 1,40 %	**Taux max.** TLA + 1,65 %	**Taux min.** TLA + 1,40 %	**Taux max.** TLA + 1,70 %
Total	**5000**					

36. Articles D. 391-1 à D. 391-9 du CCH et deux arrêtés du 6 mars 2001 : un arrêté interministériel définissant le régime des prêts et un arrêté ministériel relatif à la définition du prix de revient des opérations. Arrêté modificatif du 29 juillet 2004.

37. Article L. 353-9-4 du CCH introduit par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

38. La liste exhaustive des opérations finançables est précisée à l'article D. 391-1 du CCH.

39. Cf. page 90.

40. Cf. tableau 25 page 64. Décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire.

41. Cf. tableau 26.

42. Arrêté du 29 juillet 1987 modifié notamment par l'arrêté du 22 décembre 2016.

43. Taux du livret A à 3 % en vigueur au 1er février 2023 et jusqu'au 31 janvier 2025.

44. Cf. rubrique dédiée : période de versement et différé initial.

LOCATIF INTERMÉDIAIRE POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Champ d'application

Le régime fiscal en faveur du logement intermédiaire[45] est destiné à la construction ou à l'acquisition de logements neufs, à l'acquisition-amélioration de logements[46] existants, ainsi qu'aux logements issus de la transformation de locaux dans les territoires tendus destinés à la location, meublés ou non, à usage de résidence principale. Les logements faisant partie d'une résidences-services au sens de l'article L. 631-13 du CCH y sont également éligibles. Les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, les filiales d'Action Logement Immobilier, les caisses de retraite et de prévoyance ainsi que les personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou des établissements publics administratifs et enfin par des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des sociétés d'investissement à capital variable (SICAV), des sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) et des sociétés de libre partenariat (SPL) peuvent bénéficier de ce régime.

Zones géographiques

Le dispositif ne s'applique que dans les zones A et B1[47]. A compter du 1er janvier 2024, il s'applique également aux logements situés dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU), d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), d'une opération de requalification de copropriété dégradée (ORCOD) ainsi que sur le territoire des communes de ré-industrialisation et de celles qui ont conclu un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) ou une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

Avantages fiscaux

Ces opérations bénéficient d'un taux de TVA réduit de 10 %.
Lorsqu'elles portent sur un logement achevé après le 1er janvier 2023, elles donnent également lieu chaque année à une créance d'impôt sur les sociétés (qui prend fin lors de la cession du logement) d'un montant équivalent au montant acquitté de TFPB.

Engagement de location

L'engagement de location est de 20 ans. Toutefois, au 1er janvier 2024, le bailleur peut revendre des logements à partir de la 11ème année (dans la limite de 50 % des logements locatifs intermédiaires de l'opération), et la totalité de ses logements au bout de la 16e année.

Plafonds de loyers et de ressources

Le dispositif est conditionné au respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire qui garantissent le caractère intermédiaire du dispositif. Ces plafonds sont identiques à ceux du dispositif Pinel[48], y compris lorsque les loyers font l'objet

d'une modulation locale par le préfet de région. En cas de location meublée ou de logements d'une résidence-services, des plafonds de loyer spécifiques, ainsi le cas échéant de la part de la quittance relative aux services non individualisables, sont fixés par décret.

Condition de mixité

Pour pouvoir bénéficier du dispositif fiscal, les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de logements locatifs sociaux[49]. Les logements localisés dans des communes disposant de plus de 25 % de logement social au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ou situés dans les quartiers de la politique de la ville[50] sont exonérés de cette obligation. Cette condition de mixité ne s'applique par ailleurs pas sur les logements faisant partie d'une résidence-services mentionnée à l'article L. 631-13 du code de la construction et de l'habitation.

Déclaration auprès de l'administration

En application de l'article L. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les propriétaires ou les gestionnaires de logements locatifs intermédiaires doivent déclarer au ministère du logement les informations relatives aux logements locatifs intermédiaires[51].
Cette déclaration porte sur l'identité du maître d'ouvrage ou de l'acquéreur des logements relevant de ce dispositif, la localisation, la nature et les caractéristiques générales de l'opération. Elle mentionne également des informations relatives aux permis de construire des bâtiments comportant des logements locatifs intermédiaires et des logements sociaux, à leur rattachement à un ensemble immobilier, à l'acquisition des logements locatifs intermédiaires en cas de vente en l'état futur d'achèvement, aux logements locatifs sociaux réalisés en parallèle de l'opération de logements locatifs intermédiaires (respect de la clause de « mixité sociale ») ainsi qu'au suivi de l'opération jusqu'à sa livraison et à la vente des logements locatifs intermédiaires.

La déclaration est effectuée par voie dématérialisée selon les modalités figurant sur le site internet du ministère de la transition écologique.

45. Article 279-0-bis A et 220 Z septies du code général des impôts.

46. En cas d'amélioration de la performance énergétique dans des conditions déterminées par arrêté.

47. Cf. zonage ABC.

48. Cf. tableaux 25 et 26.

49. Au sens du 1° du I de l'article 278 sexies du CGI.

50. Décrets n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 et n° 2023-1314 du 28 décembre 2023.

51. Articles D.302-31 et suivants du CCH.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉHABILITATION DU PARC SOCIAL

32
Éco-prêt logement social (éco-PLS)

34
Aide à la rénovation et prêt à l'amélioration (PAM)

36
Seconde vie

37
TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc social

38
Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux

03

ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL (ÉCO-PLS)

Une nouvelle convention définissant le cadre de déploiement de l'éco-PLS sur 2023-2027 a été signée le 12 avril 2023.

Objet

L'éco-prêt logement social (éco-PLS) a vocation à financer la rénovation énergétique des logements du parc locatif social. Il vise notamment à accélérer l'éradication des passoires thermiques et à financer des rénovations ambitieuses, permettant un gain énergétique minimal de 40 % **et de 80 kwh/m²/an minimum entre les consommations conventionnelles d'énergie primaire du bâtiment avant et après réhabilitation** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires.

Taux

L'éco-PLS est un prêt à taux variable, dépendant de sa durée, révisé en fonction des variations du taux du livret A (cf. **tableau 10**).

Bénéficiaires

L'éco-PLS est distribué par la Banque des Territoires. Il est accessible aux organismes mentionnés à l'article D. 323-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ainsi qu'aux personnes morales réhabilitant des logements conventionnés au sens des dispositions des articles L. 353-1 et suivants du CCH. Les opérateurs présents à La Réunion, en Martinique, en Guadeloupe, en Guyane et à Mayotte, mentionnés à l'article D. 323-13 du CCH en bénéficient également.

Critères d'éligibilité en France métropolitaine

Sont éligibles à l'éco-prêt logement social les opérations de rénovation énergétique des logements du parc social ayant un niveau de consommation initiale en énergie primaire supérieur ou égal à 180 kWh/m².an et/ou des émissions de gaz à effet de serre supérieures ou égales à 30 kg CO^2eq./m².an (classes énergétiques D, E, F ou G), et situées sur le territoire métropolitain. Des conditions particulières sont applicables dans les départements et régions d'Outre-Mer. Les opérations d'acquisition-amélioration, financées en PLUS, PLUS CD, PLAI ou PLS, peuvent bénéficier de l'éco-prêt logement social pour la partie rénovation énergétique, si celle-ci intervient concomitamment à l'acquisition des logements.

Conditions de travaux à remplir en France métropolitaine

Pour tous les bâtiments (classes énergétiques D, E, F ou G), l'organisme emprunteur devra justifier à la fois :

→ d'un gain énergétique de 40 % minimum et de 80 kwh/m²/an minimum entre les consommations conventionnelles d'énergie primaire du bâtiment avant

TABLEAU 10 — **TAUX DE L'ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL SELON SA DURÉE**

Durée de l'éco-prêt logement social	Taux de l'éco-prêt logement social
inférieure à 15 ans	taux du livret A diminué de 75 points de base (soit - 0,75 %)
de 16 à 20 ans	taux du livret A diminué de 45 points de base (soit - 0,45 %)
de 21 à 30 ans	taux du livret A diminué de 25 points de base (soit - 0,25 %)

et après réhabilitation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires.
→ D'une étiquette A, B, C, ou D au sens du diagnostic de performance énergétique après travaux soit :
- une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment réhabilité inférieure ou égale à 250 kWh/m²/an.
- et des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment réhabilité inférieures ou égales à 50 kg CO^2eq/m²/an.

→ D'une non-dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre entre le bâtiment avant et après travaux de réhabilitation.
→ D'une interdiction de l'installation d'une nouvelle chaudière au gaz pour les maisons individuelles.

Dans les départements et régions d'outre-mer, le droit à prêt est défini en fonction d'un nombre de points à atteindre, chaque geste valant un nombre de points précis. La réalisation d'une combinaison de travaux permet d'atteindre un nombre de points supérieur ou égal à 8 donnant ainsi droit à un prêt de 7 500 € et peut aller jusqu'à 23 points et plus, donnant droit à un prêt de 33 000 €.

Montant

Le montant de l'éco-PLS varie de 6 500 € à 33 000 € par logement, en fonction du gain énergétique. Plusieurs bonus permettent de majorer le droit à prêt :
→ **Performance carbone** (métropole uniquement) : le prêt peut être majoré d'un montant de **3 000 € par logement** si le bâtiment rénové permet un gain d'émission de gaz à effet de serre d'au moins 70 % et qu'il n'a pas de système de chauffage au gaz après travaux.
→ **Obtention d'un label lié à la qualité du bâtiment :** le prêt peut être majoré d'un montant de **2 000 € par logement** dès lors que le bâtiment rénové fait l'objet d'un label haute performance énergétique (HPE) rénovation, bâtiment basse consommation (BBC) rénovation ou bâtiment bas carbone (BBCA) rénovation délivrés par un organisme de certification en métropole ou bien que la rénovation du bâtiment fait l'objet d'une démarche environnementale dans les départements et régions d'outre-mer.

Pour les logements bénéficiant de l'agrément du dispositif « seconde vie », le montant par logement est porté à son plafond[52], soit 33000 € hors bonus. Cette disposition est ouverte aux logements locatifs sociaux, ainsi que pour les opérations « seconde vie », dont la consommation énergétique correspond aux classes E, F ou G du diagnostic, et pour lesquels les travaux permettent d'atteindre une étiquette A ou B (voir partie dédiée).
Le prêt peut être majoré de 3 000 € en cas de présence d'amiante dans le bâtiment.
Finalement, il peut également être majoré de 2 000 € en cas d'exposition du logement à un point noir de bruit des réseaux routiers ou ferroviaires.

52. Protocole précisant les conditions de mise en œuvre de la majoration, à titre expérimental, du montant par logement de l'éco-prêt logement social. Ce dernier est accessible sur le site du Ministère de la Transition Écologique : https://www.ecologie.gouv.fr/eco-pret-logement-social

53. La convention sur la mise en œuvre de « l'éco-prêt logement social » pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux est accessible sur le site du ministère de la Transition écologique.

AIDES À LA RÉNOVATION PRÊT À L'AMÉLIORATION (PAM)

Objet de l'aide à la rénovation énergétique

Une aide à la rénovation énergétique des logements sociaux peut être versée par l'État[53] pour financer des travaux d'amélioration énergétique et de décarbonation. Cette aide est destinée aux logements sociaux conventionnés, achevés depuis au moins 15 ans.[54]

Dans la continuité du Plan de relance et de l'enveloppe de 200 M€ inscrite dans le budget 2023 du FNAP, 400 M€ sont dédiés en 2024 à la rénovation des logements E, F, G en soutien à la rénovation énergétique et à la décarbonation.

Deux types d'aides sont mises en place cette année :
→ l'aide à la rénovation énergétique, qui concerne les travaux de rénovation énergétique permettant l'atteinte au minimum de la classe C du DPE et un gain énergétique de 40 %.
→ l'aide au changement de vecteur énergétique, qui concerne l'installation de chauffages ou dispositifs d'eau chaude sanitaire fonctionnant majoritairement à l'aide d'énergies renouvelables.

Les cahiers des charges des aides à la rénovation énergétique du parc social sont disponibles sur le site du financement du logement social : https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/aides-a-la-renovation-energetique-du-parc-social-a2212.html

Caractéristiques de l'aide à la rénovation énergétique

L'assiette de subvention de référence est représentée par la totalité du prix de revient prévisionnel de l'opération de réhabilitation de l'immeuble, exprimé hors taxes sur la valeur ajoutée.
Le montant maximal de la subvention

est au plus égale à 35 % du prix de revient prévisionnel de l'opération.

Le prêt à l'amélioration (PAM)

Le prêt à l'amélioration accordé par la CDC sert à financer à la fois les opérations éligibles à l'aide directe à la rénovation énergétique, et celles non éligibles à l'aide répondant à certains critères[55].

Nature des travaux

Les prêts à l'amélioration peuvent financer les travaux éligibles à la subvention. Les travaux d'économie d'énergie peuvent être financés par l'éco-prêt logement social, prêt à l'amélioration spécifique[56].

Logements éligibles

Les prêts à l'amélioration de la CDC sont destinés :

→ aux travaux d'amélioration de logements ordinaires ou logements-foyers donnant lieu à conventionnement ou déjà conventionnés à l'APL ;

→ aux logements ordinaires ou logements- foyers initialement conventionnés, mais dont la convention APL a dépassé sa date de validité.

Caractéristiques du prêt à l'amélioration

Ce prêt présente les caractéristiques suivantes :

→ la durée d'amortissement du prêt est comprise entre 5 et 25 ans[57] ;

→ il peut financer la totalité du montant des travaux, déduction faite des subventions éventuelles ;

→ le prêt est révisable, indexé sur le taux du livret A, et utilise le mécanisme de double révisabilité[58] ;

→ des échéances trimestrielles ou annuelles selon les versions de produit sont disponibles ;

→ le taux d'intérêt est égal au taux du PLUS, TLA + 0,60 %[59] ; toutefois, il est alternativement possible d'opter pour un taux indexé sur l'inflation défini selon un barème mensuel ;

54. Articles D. 323-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

55. Circulaire n° 2004-52 du 17 septembre 2004 modifiée par la circulaire n°2004-55 du 21 octobre 2004.

56. Cf. page 32.

57. Cette durée peut être portée jusqu'à 35 ans pour les travaux de rénovation lourde.

58. Cf. page 10 : conditions financières.

59. Taux du livret A à 3 %, taux en vigueur au 1er février 2023 et jusqu'au 31 janvier 2025.

SECONDE VIE

Objet

Le dispositif seconde vie permet de faire bénéficier les logements qui font l'objet d'une rénovation lourde ayant pour effet de leur donner des caractéristiques équivalentes à celles d'un logement neuf, notamment en termes de performance énergétique, des avantages fiscaux (taux réduit de TVA et exonération de TFPB) accordés à la production neuve.

Logements concernés

Les logements doivent :
→ être achevés depuis au moins 40 ans et constituer des logements sociaux depuis au moins 40 ans (conventionnement APL, construits et améliorés, ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État) et appartenir ou être gérés par un organisme HLM ;
→ relever d'une classe énergétique et environnementale E, F ou G [60].

Conditions relatives aux travaux

Les travaux doivent permettre aux logements :
→ de passer à une classe énergétique et environnementale *a minima* B ;
→ de respecter des critères de sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité[61].

Aides fiscales

L'opération de travaux fait l'objet d'un agrément permettant le bénéfice de l'application du taux réduit de 5,5 % de la TVA[62] à l'ensemble des travaux réalisés. A l'achèvement des travaux, les logements bénéficieront d'une exonération de TFPB pendant 25 ans[63].

60. Les critères applicables aux logements situés dans les départements et régions d'outre-mer seront fixés par décret à paraître.

61. Critères fixés par décret à paraître.

62. Article 278 sexies A du CGI.

63. Article 1384 C bis du CGI. Dans ce cas les travaux ne sont pas éligibles au dégrèvement de TFPB (article 1391 E du CGI).

TVA À TAUX RÉDUIT POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DU PARC SOCIAL

Les travaux de rénovation portant sur les logements sociaux sont soumis au taux réduit de TVA de 10 % ou de 5,5 %[64]. Pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique en Guadeloupe, Martinique et à La Réunion, ce taux est réduit à 2,10 %. En Guyane et à Mayotte, la TVA n'est pas applicable.

Taux réduit de 5,5 % (2,10 % en Guadeloupe, Martinique et à La Réunion)

Sont concernés par le taux réduit de TVA de 5,5 %, dès qu'ils portent sur des logements locatifs sociaux[65] :
→ les travaux d'amélioration ;
→ les travaux de transformation ;
→ les travaux d'aménagement ;
→ les travaux d'entretien autres que l'entretien des espaces verts ;
→ les travaux de nettoyage.
Il s'agit également des travaux réalisés

dans le cadre de l'acquisition-amélioration financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou un prêt locatif à usage social (PLUS). Les travaux réalisés dans ce même cadre et financés par un prêt locatif social (PLS) sont également concernés en cas de transformation de locaux à usage autre que d'habitation en logements locatifs sociaux.
Sont enfin concernés les travaux d'amélioration de qualité énergétique pour tous les logements achevés depuis plus de deux ans[66].

Taux réduit de 10 % (2,10 % en Guadeloupe, Martinique et à La Réunion)

Sont éligibles au taux de TVA réduit de 10 % les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage soumis au taux de 20 %, et les travaux éligibles au taux réduit de 5,5 %.

© Gérard Crossay/Terra

64. Article 278 *sexies* A du CGI.

65. Sous condition de financement de la construction par un prêt réglementé autre que PLS et de localisation dans les quartiers relevant de la politique de renouvellement urbain.

66. Cf p. 82, rubrique TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc privé.

DÉGRÈVEMENT DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les organismes d'HLM ou les SEM immobilières qui font réaliser des travaux ayant pour objet de concourir à la réalisation d'économies d'énergie et de fluides peuvent bénéficier d'un dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Ce dégrèvement est égal à un quart du montant hors taxe des dépenses de travaux éligibles[67] ayant pour objet de concourir directement à la réalisation d'économies d'énergies et de fluides. Les travaux peuvent porter sur les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment, ses systèmes de réparation et de chauffage ainsi que ses systèmes énergétiques (chauffage, refroidissement dans les départements d'Outre-Mer, ventilation, éclairage des locaux, eau chaude sanitaire) incluant les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

Le dégrèvement est calculé au titre des dépenses engagées au cours de l'année précédant l'année d'imposition.
Son imputabilité peut être étendue à la taxe afférente à des immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur.
Le coût de cette mesure est intégralement à la charge de l'État.
Ce dégrèvement ne s'applique pas aux logements bénéficiant de l'exonération de TFPB au titre du dispositif seconde vie.

67. Les dépenses de travaux éligibles, définies à l'article 1391 E du CGI, sont celles ouvrant droit au taux réduit de TVA en application du 1° du 1 du IV de l'article 278 sexies du CGI. Elles doivent porter sur les locaux mentionnés au II, I° du III et IV de l'article 278 sexies du CGI.

© iStock

ACCESSION

42
Prêt à taux zéro (PTZ)

49
Prêt conventionné (PC)

51
Prêt de location-accession (PSLA)

55
Bail Réel Solidaire (BRS)

56
TVA à taux réduit en zone ANRU
et quartier prioritaire de la ville

04

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Objet du prêt

Le PTZ[68] est un prêt complémentaire sans intérêt destiné aux ménages primo-accédants (qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédentes).
Le PTZ est distribué sous condition de ressources. Depuis le 1er avril 2024, en fonction de la localisation en zone tendue ou détendue, il peut financer respectivement une opération neuve dans un bâtiment d'habitation collectif ou l'acquisition d'un logement ancien avec travaux. Dans ce cas, la performance énergétique du logement après travaux doit être supérieure ou égale à l'étiquette D.
Il peut également financer l'acquisition d'un logement du parc social par ses occupants sous conditions exposées ci-après, ainsi que l'acquisition d'un logement neuf sans conditions dans le cas d'un bail réel solidaire ou d'un prêt social de location-accession. Dans le cas d'un logement faisant l'objet d'un contrat d'accession sociale à la propriété, le PTZ peut financer l'achat d'un logement neuf dans ou à proximité d'un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine, ou d'un quartier prioritaire de la politique de la ville[69].

Logement neuf

Est considérée comme une opération neuve au sens du PTZ :
→ la construction d'un logement, accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ;
→ l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
→ l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
→ l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal ;
→ l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession (régi par la loi du 12 juillet 1984), lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option ou lorsque l'emprunteur est le deuxième occupant à la condition, d'une part que le premier occupant ait quitté le logement moins de 6 mois après être entré dans les lieux et, d'autre part, que le bien ait moins de 5 ans à la date d'entrée dans les lieux du deuxième occupant.
Les travaux, concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal, sont à réaliser avant la vente ou lors de l'acquisition par l'emprunteur, et doivent avoir pour effet de rendre à l'état neuf :
→ soit la majorité des fondations ;
→ soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la rigidité de l'ouvrage ;
→ soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

68. Créé par les articles 90 et 94 de la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 et notamment codifiés aux articles L. 31-10-1 et suivants du CCH. Décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010 modifié, notamment codifié aux articles D. 31-10-1 et suivants. Arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété (modifié).

69. L'emprunteur justifie de la condition de localisation du logement dans des conditions définies par l'arrêté cité supra.

TABLEAU 11 — **PLAFONDS DE RESSOURCES DU PTZ AU 1ER AVRIL 2024**

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	49 000 €	34 500 €	31 150 €	28 500 €
2	73 500 €	51 750 €	47 250 €	42 750 €
3	88 200 €	62 100 €	56 700 €	51 300 €
4	102 900 €	72 450 €	66 150 €	59 850 €
5	117 600 €	82 800 €	75 600 €	68 400 €
6	132 300 €	93 150 €	85 050 €	76 950 €
7	147 000 €	103 500 €	94 500 €	85 500 €
8 et plus	161 700 €	113 850 €	103 950 €	94 050 €

TABLEAU 12 — **QUOTITÉS DU PTZ AU 1ER AVRIL 2024**

Tranche	Quotité
1	50 %
2	40 %
3	40 %
4	20 %

TABLEAU 13 — **PLAFONDS D'OPÉRATION DU PTZ AU 1ER AVRIL 2024**

Nombres de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	225 000 €	202 500 €	165 000 €	150 000 €
3	270 000 €	243 000 €	198 000 €	180 000 €
4	315 000 €	283 500 €	231 000 €	210 000 €
5 et plus	360 000 €	324 000 €	264 000 €	240 000 €

→soit l'ensemble des éléments de second œuvre dans une proportion des deux tiers pour chacun d'eux[70].

Logement ancien acquis sous condition de travaux

Le PTZ peut également financer l'acquisition d'un logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration. Pour être éligible au PTZ, le montant des travaux d'amélioration, réalisés par l'acquéreur et/ou le vendeur dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover ou d'un prêt social de location-accession, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération. L'emprunteur justifie par une attestation sur l'honneur[71] que le coût total d'opération n'inclut ni l'installation d'un dispositif de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles, ni les travaux financés au moyen des avances mentionnées aux articles 244 quater T (PAM taux zéro) et 244 quater U (eco-PTZ) du code général des impôts. La performance énergétique du logement après travaux doit être supérieure ou égale à l'étiquette D.
Ces opérations bénéficient d'un PTZ dont les modalités (montant, profil de remboursement) sont identiques à celles associées à une opération dans le neuf. Cependant, ces opérations sont réservées aux zones B2 et C.
Les modalités de justification du respect de la condition de travaux sont définies par l'arrêté du 30 décembre 2010[72].

Logement ancien acquis dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

La vente d'un logement du parc social[73] à son occupant est également éligible au PTZ. Pour cela, le logement doit être, au moment de la vente, la propriété :

→d'un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) ;
→ou d'une société d'économie mixte (SEM).
Dans ce cas, le logement doit faire l'objet d'une convention APL.
S'ajoute à cela une condition relative à la situation de l'emprunteur :
→si le logement est occupé, l'emprunteur doit en être le locataire, son conjoint ou, à condition que ses ressources soient inférieures aux plafonds PLS, un de ses ascendants ou descendants ;
→si le logement est vacant, l'emprunteur doit être une personne physique.

Conditions d'occupation du logement

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale au moins pendant les six années suivant la date de versement du prêt[74]. Est considéré comme résidence principale, pour le PTZ, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf :
→en cas d'obligation liée à l'activité professionnelle, caractérisée par :
des déplacements réguliers (par exemple : représentant de commerce, marin d'État…) ;
une nécessité de résidence (par exemple : gendarme, gardien d'immeuble…) ; un éloignement, dans la limite d'une durée de trois ans lorsque le logement n'est pas occupé par un membre du ménage (par exemple : mission d'un an à l'étranger, mobilité professionnelle définitive d'un membre de la famille…) ;
→pour raison de santé ;
→en cas de force majeure ;
→en cas de mise en location du logement dans les conditions prévues réglementairement (survenance d'un fait générateur, durée maximale de six ans, ressources du locataire et loyers inférieurs aux plafonds PLS, obligation de déclaration).
En cas de destruction, le logement doit être reconstruit dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre. Si ces conditions d'occupation du logement ne sont pas respectées, l'avantage équivalent à l'absence d'intérêt du PTZ doit être remboursé.

Canaux de distribution

Le PTZ est distribué par les banques liées à l'État par une convention. Pour compenser l'absence d'intérêts, celles-ci perçoivent un crédit d'impôt sur les sociétés.
L'obtention d'un PTZ n'est pas de droit : la banque apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par le ménage.

Plafonds de ressources

À la date d'émission de l'offre de prêt, l'emprunteur doit justifier d'un montant total de ressources inférieur ou égal à un plafond, fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage.

70. Article D. 31-10-2 du CCH.

71. L'emprunteur justifie de l'exclusion dans des conditions fixées par l'arrêté du 2 avril 2024.

72. I-2-2 de l'article 257 du code général des impôts (CGI). Les modalités de justification ont été définies par l'arrêté du 3 mai 2012, qui a modifié l'arrêté du 30 décembre 2010.

73. Article 6-1 de l'arrêté du 30 décembre 2010.

74. Article L. 31-10-3 du CCH : personnes mentionnées au premier alinéa du II ou au deuxième alinéa du III de l'article L. 443-11.

Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant[75] :
→ la somme des revenus fiscaux de référence (RFR[76]) du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année N-2). Si d'autres personnes que celles-ci figurent sur les avis d'imposition concernés, leurs revenus sont soustraits de ces avis ;
→ le coût total de l'opération divisé par 9 (« revenu plancher »).
Les plafonds sont donnés dans le **tableau 11**.

Montant du prêt

Le montant du PTZ est égal au produit d'une quotité par le montant de l'opération[77], apprécié dans la limite d'un plafond. Le PTZ n'est pas un prêt principal : son montant ne peut pas excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération. Par dérogation, lorsque la quotité est égale à 50 %, le montant du prêt ne peut excéder de plus d'un quart le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement d'une même opération.

Quotité

La quotité de prêt (**tableau 12**) applicable aux logements est fixée en fonction de l'appartenance de l'emprunteur à l'une des tranches de ressources fixées dans le **tableau 15**.
Pour un logement ancien acquis dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants, la quotité est de 20 %.

Plafonds d'opération

Les plafonds de montants d'opération retenus pour le calcul du prêt varient en fonction de la localisation géographique du logement, ainsi que de la taille du ménage[78] (cf. **tableau 13**).

Conditions de remboursement du prêt

Le profil de remboursement du PTZ accordé à l'accédant dépend de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement[79].
Pour déterminer dans quelle tranche de remboursement se situe le ménage, il faut calculer le montant des revenus pris en compte divisé par le coefficient familial (cf. **tableau 14**). Le résultat est ensuite comparé aux limites du **tableau 15**. En fonction de la tranche à laquelle il appartient, le ménage accédant bénéficie d'une durée totale de PTZ comprise entre 20 et 25 ans (cf. **tableau 16**).
Plus ses revenus sont élevés et plus la durée totale du prêt est courte.
En fonction de ses revenus, l'accédant bénéficie d'un différé de remboursement plus ou moins long : il ne commence à rembourser le prêt à taux zéro qu'à l'issue de la période de différé.

TABLEAU 14 — **COEFFICIENT FAMILIAL DU PTZ (UTILISATION POUR LES CONDITIONS DE REMBOURSEMENT)**

Nombre de personnes	1	2	3	4	5 et plus
Coefficient familial	1	1,5	1,8	2,1	2,4

TABLEAU 15 — **LIMITES DES TRANCHES DU PTZ** [80]

	Zone A	**Zone B1**	**Zone B2**	**Zone C**
1	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
2	≤ 31 000 €	≤ 26 000 €	≤ 22 500 €	≤ 19 500 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €
4	≤ 49 000 €	≤ 34 500 €	≤ 31 500 €	≤ 28 500 €

75. Article D. 31-10-3-2 du CCH.

76. Cf. Revenu fiscal de référence.

77. Le coût de l'opération, toutes taxes comprises, mentionné aux articles L. 31-10-8, L. 31-10-10 et D. 31-10-8 du code de la construction et de l'habitation comprend la charge foncière ou la charge immobilière, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ; les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents ; le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification, à l'exception des éventuels montants financés au moyen d'un éco-prêt à taux zéro, d'un PAM à taux zéro et du coût d'installation d'un dispositif de chauffage à énergies fossiles ; les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur ; les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article L. 241-1 du code des assurances ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article L. 242-1 du même code ; la taxe d'aménagement.

78. Articles L. 31-10-10 et D. 31-10-10 du CCH.

79. Articles L. 31-10-11, L. 31-10-12, D. 31-10-10 et D. 31-10-11 du CCH.

80. L'appartenance aux tranches est déterminée par la correspondance entre les limites de tranche et le montant total des ressources mentionné au c de l'article L. 31-10-4 divisé par le coefficient familial apprécié selon les modalités fixées à l'article L. 31-10-12.

TABLEAU 16 — **CONDITIONS DE REMBOURSEMENT DU PTZ (DURÉE DE REMBOURSEMENT ET DE DIFFÉRÉ)**

Tranche	Capital différé	Durée du différé (période 1)	Durée de remboursement (période 2)
1	100 %	10 ans	15 ans
2	100 %	10 ans	12 ans
3	100 %	8 ans	13 ans
4	0 %	10 ans	-

PRÊT DISTRIBUÉ PAR ACTION LOGEMENT

Le prêt[81] d'Action Logement est destiné aux salariés du secteur privé dans une entreprise de 10 salariés au moins. L'octroi des aides peut être soumis à l'accord préalable de l'employeur. Ces dispositifs sont soumis à des conditions de ressources : les bénéficiaires du prêt doivent justifier d'un revenu fiscal inférieur aux plafonds prévus pour le logement intermédiaire (cf. **tableau 26**), le prêt est réservé aux primo-accédants. Ce dispositif aide à financer la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, ou l'acquisition d'un logement ancien vendu par un Organisme de logement social (OLS).
Le prêt est accordé à un taux fixe déterminé périodiquement par Action Logement Services pour un montant maximal de 30 000€ et une durée d'au plus 25 ans. Ces aides sont distribuées dans la limite des enveloppes prévues par Action Logement.

Retrouvez toutes les informations relatives au PTZ, et notamment le calculateur sur: https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10871

81. Directive d'Action Logement prêt accession : https://groupe.actionlogement.fr/sites/alg/files/documents/directives/2023/20230726_alg_directive_offre_pp_accession.pdf

PRÊT CONVENTIONNÉ (PC)

Objet du prêt

Le prêt conventionné[82] est un prêt principal qui peut servir à financer :
→ la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits à construire ou de terrains ;
→ l'aménagement à usage de logements de locaux non destinés à l'habitation ;
→ l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, des travaux d'amélioration ;
→ certains travaux d'amélioration seuls[83] ;
→ l'agrandissement de surface habitable ;
→ l'adaptation pour les personnes handicapées ou l'amélioration seule (pour les logements achevés depuis au moins dix ans).

L'opération peut ne porter que sur l'usufruit, la nue-propriété ou une partie des parts d'un logement ou d'un terrain, si le ménage détient déjà l'autre composante de la pleine propriété.
Les prêts conventionnés sont exclusifs de tout autre prêt, à l'exception d'une liste de prêts définie réglementairement[84].
Les conditions d'occupation du logement financé à l'aide d'un prêt conventionné sont identiques à celles du PTZ[85].

Distinction PAS et PC hors PAS

On distingue parmi les prêts conventionnés ceux qui bénéficient de la garantie de l'État prévue à l'article L. 312-1 du CCH, dénommés prêts d'accession sociale (PAS) et accordés sous condition de ressources, de ceux qui n'en bénéficient pas, dénommés PC hors PAS.
Si les revenus du ménage sont inférieurs aux plafonds de ressources, le prêt doit bénéficier de la garantie.

Taux d'intérêt plafonds

Le taux d'intérêt des PC hors PAS ne peut excéder des taux plafonds égaux à un taux de référence plus une marge[86].
Il peut être inférieur à ces taux plafonds.

82. Décret du n°2001-911 du 4 octobre 2001 modifiant les articles D. 331-63 et suivants du CCH. Arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés (modifié).

83. Sous réserve d'un montant minimal de travaux de 4 000 € TTC.

84. Article D. 331-72 du CCH.

85. Article D. 331-66 du CCH, cf. page 45 : conditions d'occupation du logement.

86. Le taux de référence est égal, à compter du dernier mois de chaque trimestre, à la valeur de la moyenne sur trois mois des taux moyens des emprunts d'État à 7 ans et plus (TME) prise au premier mois du trimestre. Il n'est recalculé que s'il a varié d'au moins 25 points de base par rapport à sa valeur antérieure et est arrondi au multiple de 5 points de base le plus proche. La marge est définie réglementairement et a été modifiée par l'arrêté du 26 juin 2015 modifiant l'arrêté du 22 novembre 1977 modifié relatif aux conditions dans lesquelles des banques ou établissements de crédit peuvent être habilités à consentir des prêts conventionnés.

Les taux plafonds sont identiques pour les PC et les PAS et disponibles sur le site internet de la SGFGAS : www.sgfgas.fr

Durée d'amortissement

La durée d'amortissement est comprise entre 5 et 30 ans. En cas de clauses de révision du taux d'intérêt impliquant un allongement de la durée d'amortissement, cet allongement ne peut excéder cinq ans ni porter la durée totale d'amortissement au-delà de 35 ans[87].

87. L'application des clauses de révision du taux peut entraîner un allongement ou une réduction de la durée du prêt. Au-delà de la durée maximale, l'emprunteur est dégagé du règlement de toutes charges financières, à l'exception des dettes résultant d'un arriéré éventuel.

© Arnaud Bouissou/Terra

PRÊT DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Objet du prêt

Le PSLA[88] est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé…) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs ou anciens avec travaux qui feront l'objet d'un contrat de location-accession[89]. Ce dispositif ouvre droit à des avantages fiscaux, à savoir :

→ un taux de TVA réduit de 5,5 % et une exonération de TFPB pendant 15 ans dans le cas d'un logement neuf ;

→ une exonération de TFPB pendant 15 ans, sur délibération de la collectivité locale, dans le cas d'un logement ancien avec travaux.

Pour bénéficier de ces avantages l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir de sa part une décision d'agrément. Dans le cas d'un logement ancien avec travaux, l'opérateur doit également réaliser au moins 25 % de travaux et la performance énergétique du logement après travaux doit être supérieure ou égale à l'étiquette E.
Si l'opérateur n'a pas trouvé de candidat à la location-accession à la fin de la période de commercialisation de 18 mois, le logement peut être conventionné au loyer PLS[90] et conserver les avantages fiscaux initiaux du PSLA[91].

Étapes de la location-accession

Une location-accession comporte deux phases :

→ une phase locative d'une durée minimale de 6 mois, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente) ;

→ une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le cas échéant, dans des conditions financières prévues dès l'origine.

Le PSLA est à l'origine un prêt au bailleur, qui peut être transféré au ménage en cas de levée d'option.

Plafonds de loyer et de prix[92]

La fraction locative de la redevance (pendant la phase locative) et le prix de vente initial hors TVA sont plafonnés à des niveaux donnés par le **tableau 18** ci-après[93]. Le prix de vente initial est minoré de 1 % à chaque date anniversaire du contrat de location.

Montant

Le montant du PSLA peut couvrir jusqu'à 100 % du montant de l'opération.

Plafonds de ressources

L'opérateur doit donner les logements en location accession à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PSLA (cf. **tableau 17**).
Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant[94] :

- la somme des revenus fiscaux de référence (RFR[95]) du ou des locataires-accédants auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, au titre de l'avant-dernière année précédant la signature du contrat préliminaire, ou à défaut, du contrat de location-accession (année N-2).
Si d'autres personnes que celles-ci figurent sur les avis d'imposition concernés, leurs revenus sont soustraits de ces avis ;
- le prix de vente initial du logement divisé par 9 (« revenu plancher »).

TABLEAU 17 — **PLAFONDS DE RESSOURCES DU PSLA EN 2024[96]**

Nombre de personnes	Zone A (et Abis)	Zones B1	Zones B2 et C
1	37 581 €	37 581 €	32 673 €
2	56 169 €	56 169 €	43 633 €
3	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5	104 592 €	95 739 €	74 518 €
6	117 694 €	107 738 €	83 983 €
Pers. suppl.	13 116 €	12 005 €	9 368 €

88. Articles D. 331-76-5-1 à D. 331-76-5-4. Instructions fiscales publiées au BOFIP BOI-TVA-IMM-20-20-10.

89. Le régime de la location-accession est défini par la loi n°84-595 du 12 juillet 1984.

90. Décret n° 2011-967 du 16 août 2011 relatif au prêt social de location-accession.

91. BOI-TVA-IMM-20-20-10 § 340. Rescrit fiscal RES n° 2012/10 du 28 février 2012.

92. Arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

93. Les plafonds sont exprimés en euros par mètre carré de surface utile (article D. 331-10 du CCH, surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes - cf. note 2 page 12). Celle-ci peut être augmentée, dans la limite de 6m², par la moitié de la surface du garage ou de l'emplacement de stationnement (arrêté du 26 mars 2004).

Les plafonds sont exprimés hors TVA (arrêté du 27 décembre 2011).

94. Arrêté du 31 mai 2011 ayant modifié l'arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés.

95. Cf. encadré : Revenu fiscal de référence.

96. Article 1er de l'arrêté du 26 mars 2004, modifié par l'arrêté du 11 décembre 2023. Les plafonds sont révisés annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

TABLEAU 18 — **PLAFONDS DE REDEVANCE LOCATIVE ET PLAFONDS DE PRIX AU 1ER JANVIER 2024**

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds de redevance locative	14,82 €/m²	11,38 €/m²	9,81 €/m²	9,42 €/m²	8,72 €/m²
Plafonds de prix (Hors TVA)	5 941 €/m²	4 501 €/m²	3 605 €/m²	3 147 €/m²	2 751 €/m²

TABLEAU 19 — **ENVELOPPE ET TAUX DU PSLA DISTRIBUÉ SUR DES RESSOURCES ADOSSÉES AU LIVRET A EN 2024**

	Enveloppe (en M€)	Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale	Taux pour les autres emprunteurs personnes morales	Taux en cas de transfert du prêt à une personne physique
Établissements de crédit	600	4 %	4 %	entre 4 % et 5 %

Sécurisation

En cas de levée d'option, le ménage dispose, pendant une durée de 15 ans à compter du transfert de propriété, d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance et d'une garantie de relogement. Ces garanties sont mises en jeu, sur demande du ménage, dans un délai d'un an suivant la survenance d'un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie : décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, invalidité, chômage, mobilité professionnelle, divorce, dissolution de PACS[97].

→ Pour la mise en œuvre de la garantie de rachat, le prix de rachat garanti par l'opérateur est, pendant les 5 ans suivant le transfert de propriété, égal au prix de vente du logement au moment de la levée d'option. Pendant les 10 années suivantes, le prix de rachat garanti est minoré de 2,5 % par année écoulée.

→ Pour la mise en œuvre de la garantie de relogement, si les ressources du ménage n'excèdent pas les plafonds PLUS[98] au moment de la demande de mise en jeu de la garantie, l'opérateur est tenu de lui proposer trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, au plus tard dans les six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie.

En cas de non-levée d'option, le ménage dispose d'une garantie de relogement[99] dans les mêmes conditions.

Celle-ci n'est toutefois pas mobilisable en cas de mobilité professionnelle.

Conditions de financement

La durée maximale du PSLA est de 30 ans. Le PSLA peut être accordé soit sur ressources libres par un établissement de crédit habilité à délivrer des prêts conventionnés, soit sur des ressources adossées au livret A. Dans le premier cas, le taux est celui du marché (dans la limite des taux plafonds des prêts conventionnés). Dans le deuxième cas, le taux est révisable, indexé sur celui du livret A et les prêts sont accordés par les banques distributrices, qui ont signé une convention avec la CDC sous l'égide de l'État.

97. La liste de ces faits générateurs est définie par l'arrêté du 26 mars 2004, article 4.

98. Cf. plafonds de ressources PLUS.

99. Article 9 de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété.

BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Objet

Le dispositif relatif aux organismes de foncier solidaire (OFS) et au bail réel solidaire (BRS) a pour objectif de mettre en place un parc de logements en accession sociale à la propriété à des prix durablement abordables, basé sur un mécanisme de dissociation entre la propriété foncière et bâtie.
Le foncier d'un logement en BRS demeure la propriété permanente de l'OFS, tandis que le ménage preneur occupe le bien à titre de résidence principale et est propriétaire des droits réels immobiliers.
Ce mécanisme de dissociation permet de diminuer de manière importante le prix du logement et d'être en adéquation avec les ressources des ménages modestes.
Le ménage s'engage ensuite à verser une modique redevance foncière à l'OFS, mensuellement, durant toute la durée du bail. Ce bail est d'une durée de 18 à 99 ans, rechargeable à l'infini et le ménage preneur peut le céder, donner ou transmettre par voie de succession. Ce dispositif propose une nouvelle filière dans le parcours résidentiel des ménages, situé entre la location et l'accession en pleine propriété.

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources du BRS-accession sont ceux du PSLA (R.255-1 du CCH, cf. **tableau 17**), tandis que ceux du BRS locatif sont ceux du PLUS/PLAI (R.255-2 du CCH, cf tableaux 10 et 11).
Cependant, quelle que soit la nature du BRS, certains OFS peuvent, en fonction de leurs modèles ou des opérations réalisées, appliquer des seuils inférieurs (L.255-2 du CCH et L.255-4 du CCH).
Le dispositif est également soumis aux plafonds de prix de vente du PSLA (cf. **tableau 18**).

Avantages fiscaux

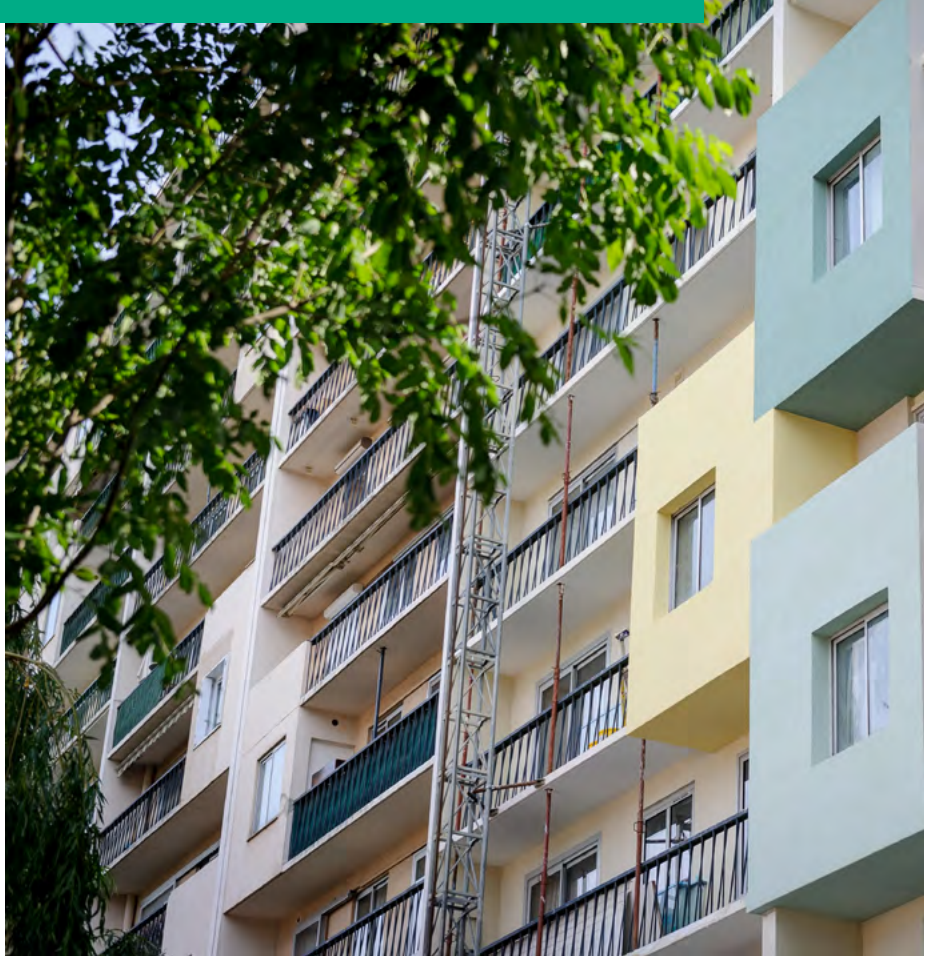
→ Dispositif éligible au PTZ et au PAS
→ TVA à taux réduit pour les logements en BRS (5,5 %)
→ Possibilité, sur délibération des collectivités, d'une exonération entre 30 et 100 % de la TFPB sur les logements en BRS.

TVA À TAUX RÉDUIT EN ZONE ANRU ET QUARTIER PRIORITAIRE DE LA VILLE

Objet

Peuvent bénéficier du taux réduit de TVA à 5,5 %[100] les personnes physiques sous plafonds de ressources faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve :

- dans ou à moins de 300 m de la limite des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine[101] (convention PNRU signée avec l'ANRU)
- dans ou à moins de 300 m des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)[102]
- partiellement ou totalement situé entre 300 et 500 m des QPV, à condition que ces quartiers fassent l'objet d'une convention de renouvellement urbain (convention NPNRU)[103]



© Arnaud Bouissou/Terra

TABLEAU 20 — **PLAFONDS DE RESSOURCES OUVRANT DROIT AU BENEFICE DE LA TVA À TAUX REDUIT EN ZONE ANRU OU QPV AU 1ER JANVIER 2024**

Nombre de personnes composant le ménage	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Ile de France	Autres régions
1	37 581 €	37 581 €	32 673 €
2	56 169 €	56 169 €	43 633 €
3	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5	104 592 €	95 739 €	74 518 €
6	117 694 €	107 738 €	83 983 €
Pers. suppl.	13 116 €	12 005 €	9 368 €

Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources sont les plafonds PLS majorés de 11 %[104]. Ils sont comparés au revenu fiscal de référence (RFR[105]) au titre de l'avant-dernière année précédant la date de la signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement (année N-2). Les plafonds sont donnés dans le **tableau 20**.

Plafonds de prix

Le prix de vente ou de construction du logement est soumis aux mêmes plafonds de prix que les opérations PSLA[106].

100. Article 278 sexies du CGI. Instruction fiscale BOI-TVA-IMM-20-20-20.

101. Quartiers consultables sur le site : www.anru.fr

102. Cf. décret 2023-1314 du 29 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la métropole et décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 pour les DROM.

103. Du fait de la nouvelle cartographie des QPV au 1er janvier 2024, des dispositions transitoires sont prévues (CGI, article 278 sexies B).

104. Article L411-2, dixième alinéa du CCH.

105. Cf. encadré : Revenu fiscal de référence.

106. Cf. tableau 18.

INVESTISSEMENT LOCATIF

59
Loc'Avantages

62
Pinel

66
Denormandie

05

LOC'AVANTAGES

Le dispositif « Loc'Avantages »[107] permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt sur les revenus locatifs en contrepartie d'un engagement sur les conditions de location du bien. Il a remplacé le dispositif « Louer abordable ».

Champ d'application

Un propriétaire peut bénéficier d'une réduction d'impôt sur ses revenus locatifs lorsqu'il s'engage, par une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), à mettre son bien en location sans dépasser un montant maximum de loyer et sous certaines conditions de ressources du locataire.
Ce dispositif s'applique à tout bail qui prend effet à compter du 1er janvier 2022 et pour lequel la demande de conventionnement est enregistrée par l'Anah entre le 1er mars 2022 et le 31 décembre 2024.
Le dépôt de la demande doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la signature.

Engagement de location

La convention[108] conclue par le propriétaire bailleur avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) est signée pour une durée minimale de six ans. Le logement, qu'il soit neuf ou ancien, doit être loué nu à usage d'habitation principale pendant toute la durée de la convention.
Le propriétaire s'engage par la convention sur les modalités de location de son bien en respectant les niveaux de loyers à pratiquer dans la limite de plafonds réglementaires qui varient en fonction de la localisation du logement correspondant au loyer de marché de la commune diminué d'une décote de 15 % (« Loc1 »), 30 % (« Loc2 ») ou 45 % (« Loc3 »)[109] (Cf. infra), et en respectant le niveau de ressources de son locataire. La convention peut également prévoir la mise en œuvre d'une intermédiation locative (IML) pour les personnes défavorisées, applicable quels que soient la localisation du logement et le type de conventionnement (Cf. infra).
Le logement doit être loué pendant toute la durée de la convention. En cas de départ du locataire, le propriétaire remet en location son logement dans les mêmes conditions.

Logements concernés

Les logements neufs ou anciens, loués non meublés et affectés à la résidence principale du locataire ouvrent droit à la réduction fiscale.

Intermédiation locative

La mise en œuvre d'une intermédiation locative se fait par le biais d'une location ou d'un mandat de gestion donné à un organisme agréé pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en application de l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation (agrément préfectoral).
Ce mode de location ou de gestion permet de bénéficier du taux de réduction le plus élevé, quel que soit le type de conventionnement (« Loc1, 2, ou 3 »).

Conditions concernant le locataire

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

Conditions de performance énergétique

La performance énergétique du logement après travaux doit être supérieure ou égale à l'étiquette E.

Taux de la réduction d'impôt

Plus le loyer pratiqué est réduit, plus la réduction d'impôt dont bénéficie le propriétaire est élevée. La réduction d'impôt est plus élevée en cas de recours à l'intermédiation locative. Uniformes sur tout le territoire, ses taux sont donnés dans le **tableau 21**.

Plafonds de ressources

→ Pour les conventions à loyer intermédiaire (Loc1), les plafonds de ressources sont identiques à ceux applicables au dispositif Pinel (cf. **tableau 26**).
→ Pour les conventions à loyer social (Loc2), les plafonds de ressources sont présentés dans le **tableau 22**.
→ Pour les conventions à loyer très social (Loc3), les plafonds de ressources sont présentés dans le **tableau 23**.

Pour l'appréciation des ressources du locataire, il est tenu compte du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (année N-2).

Plafonds de loyers

Les loyers plafonds sont calculés à partir de l'estimation du loyer de marché dans le parc locatif privé, à laquelle est appliquée une réduction en fonction du niveau de Loc'Avantages. Ils sont fixés par commune (sauf à Mayotte où les plafonds de loyer sont les mêmes pour toutes les communes du département). À Paris, Lyon et Marseille, ils sont définis à l'échelle

TABLEAU 21 — **TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔTS EN FONCTION DU NIVEAU DE LOYER**

Niveau de loyer	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative
Loc1 (segment intermédiaire)	15 %	20 %
Loc2 (segment social)	35 %	40 %
Loc3 (segment très social)	Inapplicable en location directe	65 %

107. Article 199 tricies du code général des impôts.

108. Les modèles de conventions sont annexés à l'article D. 321-23 du code la construction et de l'habitation.

109. Articles L 321-4 et L 321-8 du code de la construction et de l'habitation.

de l'arrondissement. Pour définir le plafond applicable à un logement, on multiplie le plafond de loyer communal par un coefficient[110] dépendant de la surface : plus le logement est petit, plus le loyer plafond est élevé au m².
Les plafonds de loyer, hormis à Mayotte[111], sont fixés par arrêté[112].

TABLEAU 22 — **PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES CONVENTIONS A LOYER SOCIAL (LOC'2)**

Catégorie de ménages	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT				
	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	31 827 €	31 827 €	25 942 €	23 347 €	23 347 €
2	47 570 €	47 570 €	34 465 €	31 180 €	31 180 €
3	62 357 €	57 180 €	41 661 €	37 495 €	37 495 €
4	74 451 €	68 494 €	50 296 €	45 266 €	45 266 €
5	88 581 €	81 083 €	59 166 €	53 250 €	53 250 €
6	99 681 €	91 247 €	66 682 €	60 014 €	60 014 €
Par personne supplémentaire	+ 11 108 €	+ 10 168 €	+ 7 439 €	+ 6 694 €	+ 6 694 €

TABLEAU 23 — **PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES CONVENTIONS A LOYER TRES SOCIAL (LOC'3)**

Catégorie de ménages	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT				
	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	17 504 €	17 504 €	14 268 €	12 840 €	12 840 €
2	28 543 €	28 543 €	20 788 €	18 708 €	18 708 €
3	37 415 €	34 309 €	24 997 €	22 497 €	22 497 €
4	41 172 €	37 877 €	27 813 €	25 033 €	25 033 €
5	48 721 €	44 598 €	32 544 €	29 289 €	29 289 €
6	54 825 €	50 186 €	36 675 €	33 008 €	33 008 €
Par personne supplémentaire	+ 6 108 €	+ 5 591 €	+ 4 090 €	+ 3 681 €	+ 3 681 €

110. La formule de ce coefficient est : 0,7 +19/SF où SF est la surface fiscale du logement. Ce coefficient ne peut être supérieur à 1,2.

111. Les plafonds de loyer applicables à Mayotte sont fixés au 4 du I de l'article 2 tedercies H de l'annexe III au CGI (décret n° 2022-465 du 31 mars 2022 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation et aux plafonds de loyer et de ressources des locataires pour l'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 tricies du code général des impôts, JORF du 1er avril 2022).

112. Les plafonds de loyer, hors Mayotte, sont fixés par l'arrêté du 28 décembre 2023 publié au JOFR du 31 décembre 2023.

PINEL

Champ d'application

Le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu[113] pour l'acquisition de logements neufs (achevés ou en l'état de futur achèvement), l'acquisition de logements remis à l'état neuf, la construction de logements neufs, l'acquisition de locaux transformés en logements ou l'acquisition de locaux non décents réhabilités, entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024.
Les logements doivent être situés dans les zones A, Abis ou B1 du zonage ABC[114].
La réduction d'impôt s'applique également aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) ou l'a été dans un délai de huit ans précédant l'investissement, et ce, pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2018. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, les investissements doivent être réalisés entre la date de signature du CRSD et au plus tard le 31 décembre 2024.

Du 31 mars 2020 au 31 décembre 2024, à titre expérimental, en région Bretagne, les communes ou parties de communes éligibles à la réduction d'impôt « Pinel » sont fixées par arrêté du préfet de région (arrêté du 19 mars 2020). Le préfet de région fixe, également par arrêté, les plafonds de loyer et de ressources du locataire pour chaque commune ou partie de commune éligible et par type de logement. Cette expérimentation s'applique aux acquisitions de logements et, pour les logements que le contribuable fait construire, aux demandes de permis de construire postérieures au 31 mars 2020. Les contribuables qui bénéficient de la réduction « Pinel » pour des investissements réalisés en Bretagne dans le cadre de cette expérimentation souscrivent une déclaration annuelle[115] comportant les éléments permettant d'identifier le logement donné en location, le niveau de ressources du locataire à la conclusion ou au renouvellement du bail ainsi que le montant des loyers perçus au cours de l'année.

Type de logements

A compter du 1er janvier 2021, seuls sont éligibles à la réduction d'impôt les logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif.

Condition de performance énergétique

Seuls les logements énergétiquement performants sont éligibles à la réduction d'impôt. Les logements performants énergétiquement[116] sont, pour les constructions nouvelles, les logements respectant la réglementation thermique en vigueur (« RT 2012 ») ou bénéficiant du label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 » (label qui ne peut être délivré

113. Article 80 de la loi n° 2012-1509 de finances pour 2013 du 29 décembre 2012 et article 5 de la loi n°2014-1654 de finance pour 2015 du 29 décembre 2014, codifiés à l'article 199 novovicies du CGI.

114. Cf. annexe Zonage ABC.

115. Le contenu et les modalités de ces obligations déclaratives spécifiques sont précisées par le décret n° 2021-289 du 15 mars 2021 relatif aux obligations déclaratives résultant de l'application de l'article 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

116. Article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III au CGI.

TABLEAU 24 — **EXEMPLES DE COEFFICIENT MULTIPLICATEUR EN FONCTION DE LA SURFACE DU LOGEMENT**

Surface du logement	35 m²	50 m²	65 m²	100 m²
Coefficient multiplicateur	1,2	1,08	0,99	0,89

qu'aux logements dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er janvier 2013). Pour les bâtiments existants, en 2021 et 2022 ce sont les logements bénéficiant du label BBC rénovation ou HPE rénovation[117], ou respectant au moins deux exigences de performance énergétique sur quatre équipements ou matériaux[118]. Pour les acquisitions de logements réalisées en 2023 et 2024, et pour les constructions dont le permis de construire a été déposé ces mêmes années, le respect d'un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation déterminera le niveau de la réduction d'impôt (cf. infra).

Engagement de location

Il est de 6 ou 9 ans minimum, sur option du contribuable. Cet engagement est renouvelable, une à deux fois, de trois années supplémentaires, dans la limite de 12 ans.

Réduction d'impôt

Le montant de la réduction d'impôt est égal au produit d'un taux par une assiette. Le taux de réduction d'impôt est de 10,5 %, 15 % et 17,5 % en 2023 puis évolue en 2024 à 9 %, 12 % et 14 % pour un engagement de location de 6, 9 et 12 ans[119]. Cette diminution progressive des taux de la réduction d'impôt ne s'applique pas pour les logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation défini par décret[120]. L'assiette est égale au prix d'acquisition, plafonné à 5 500 € par mètre carré. La réduction est étalée à parts égales sur la durée d'engagement. L'avantage est limité à deux logements acquis ou construits par an, avec un prix de revient total plafonné à 300 000 €. La réduction d'impôt au titre du dispositif est incluse dans le plafonnement global des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (fixé à 10 000 €)[121]. Pour un investissement réalisé dans le cadre d'une SCPI, la réduction d'impôt est calculée sur 100 % du montant de la souscription.

Condition concernant le locataire

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur. En revanche il peut être un de ses ascendants ou descendants.

Plafonds de loyers et de ressources

Le dispositif Pinel est conditionné au respect de plafonds de loyer et de ressources

du locataire qui garantissent le caractère intermédiaire du dispositif. Pour les investissements réalisés en 2024 et les baux conclus cette même année, les plafonds de loyers mensuels par mètre carré (hors charges) par zone sont présentés dans le **tableau 25**. La surface utile à prendre en compte s'entend de la surface utile du logement augmentée de la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m^2 par logement). Toutefois, les préfets de région peuvent moduler à la baisse les plafonds de loyer nationaux pour que ces plafonds soient adaptés au marché locatif local et inférieurs d'environ 20 % aux loyers de marché, sans pouvoir être inférieurs aux loyers des logements locatifs sociaux (PLS)[122].

Pour calculer le loyer mensuel du locataire, le plafond de loyer (national ou modulé, le cas échéant) est multiplié par la surface du logement et le coefficient multiplicateur suivant : 0,7 + 19/S, avec S la surface du logement. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2 (cf. **tableau 24**).

Pour les baux conclus en 2024, les plafonds de ressources annuelles du locataire sont présentés dans le **tableau 26**. Les ressources prises en compte pour les baux conclus l'année N sont le revenu fiscal de référence[123] de l'année N-2 (2022 pour les baux conclus en 2024). Ces plafonds de loyer et de ressources du locataire sont adaptés en outre-mer[124].

117. Arrêté du 29 septembre 2009 modifié relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation ».

118. Arrêté du 5 mars 2012 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement immobilier locatif prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts, pris en application de l'article 46 AZA octies de l'annexe III à ce code.

119. Article 168 de la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

120. Décret n° 2022-384 du 17 mars 2022 relatif au niveau de qualité des logements résultant de l'application en France métropolitaine, et décret n° 2022-1691 du 28 décembre 2022 s'agissant de l'outre-mer, de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

121. Article 200-0 A du CGI. 18 000 € pour les logements situés en Outre-mer.

122. Article 2 terdecies D, III. Les plafonds de loyer modulés s'appliquent aux investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral fixant le plafond de loyer modulé.

123. Cf. note 31 page 17.

124. Article 2 *terdercies* F de l'annexe III du CGI.

TABLEAU 25 — **PLAFONDS DE LOYERS PAR ZONE DU DISPOSITIF D'AIDE A L'INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE POUR LES BAUX CONCLUS EN 2024**

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds par zone	**18,89 €/m²**	**14,03 €/m²**	**11,31 €/m²**	**9,83 €/m²**	**9,83 €/m²**

TABLEAU 26 — **PLAFONDS DE RESSOURCES DU DISPOSITIF D'AIDE A L'INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE POUR LES BAUX CONCLUS EN 2024**

Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	43 475 €	43 475 €	35 435 €	31 892 €	31 892 €
Couple	64 976 €	64 976 €	47 321 €	42 588 €	42 588 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	85 175 €	78 104 €	56 905 €	51 215 €	51 215 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	101 693 €	93 556 €	68 699 €	61 830 €	61 830 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	120 995 €	110 753 €	80 816 €	72 735 €	72 735 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	136 151 €	124 630 €	91 078 €	81 971 €	81 971 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	+ 15 168 €	+ 13 886 €	+ 10 161 €	+ 9 142 €	+ 9 142 €

DENORMANDIE

Champ d'application

Depuis le 1er janvier 2019 et pour les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2026, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu lorsqu'ils acquièrent un logement et qu'ils réalisent des travaux de rénovation ou lorsqu'ils acquièrent un logements rénové. L'aide fiscale porte sur les travaux de rénovation en vue d'améliorer à terme la qualité du parc de logements, dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre, et l'attractivité des centres des villes moyennes. Les logements doivent être situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué[125] ou dans les communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT).

Engagement de location

Il est de 6 ou 9 ans minimum, sur option du contribuable. Cet engagement est renouvelable, une à deux fois, de trois années supplémentaires, dans la limite de 12 ans.

Réduction d'impôt

Le taux de la réduction d'impôt est respectivement de 12, 18 ou 21 % pour un engagement de location de 6, 9 ou 12 ans. L'assiette est égale à la somme du prix d'acquisition et du prix des travaux, plafonnée à 300 000 euros pour au maximum deux logements. Exemple : Pour l'achat d'un bien de 150 000 euros avec 50 000 euros de travaux, l'aide s'eleve a 42 000 euros pour une location de 12 ans, soit 3 500 euros de déduction par an.

Les investissements bénéficiant du dispositif Denormandie sont exclus du champ d'application de la diminution de taux prévue dans le cadre du dispositif Pinel. Cette mesure concerne les investissements réalisés par les contribuables par l'intermédiaire d'une société civile de placement immobilier (SCPI), au même titre que ceux réalisés en direct, à condition toutefois que les sommes versées au titre de la souscription soient employées au financement des logements visés par le dispositif « Denormandie ».

Condition de travaux

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération. Depuis le 1er janvier 2020, les travaux éligibles sont alignés sur ceux du PTZ dans l'ancien[126].

Conditions de performance énergétique[127]

Les travaux réalisés doivent permettre au logement de sortir de la catégorie des passoires énergétiques. Ils doivent également correspondre à :

➔ une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 30 % ou 20 % en copropriété ;

OU

➔ deux types au moins de travaux parmi les 5 suivants : changement de chaudière ; isolation des combles ; isolation des murs ; changement de production d'eau chaude ; isolation des fenêtres. Dès lors que le logement a plus de deux ans, le taux de TVA de 10 %, voire celui de 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique, est susceptible de s'appliquer si les conditions d'application de ces taux sont remplies.

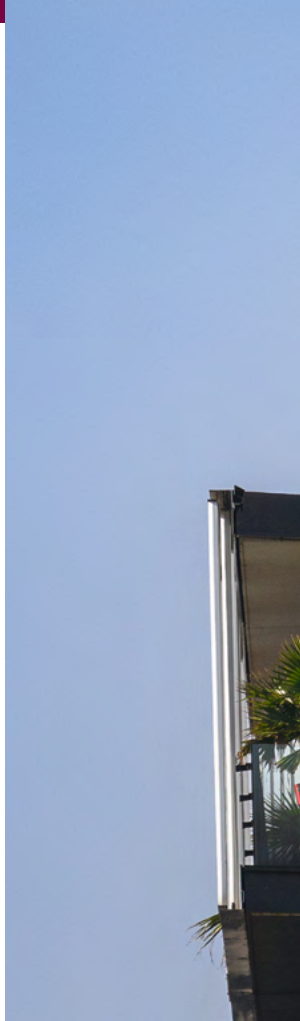
Plafonds de loyers et de ressources

Les plafonds sont identiques à ceux du dispositif Pinel.

125. Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts.

126. III de l'article 2 *quindecies* B de l'annexe III du CGI.

127. Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, pris pour l'application du 3° de l'article 46 AZA *octies*-0 A de l'annexe III du même code.



© Arnaud Bouissou/Terra

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

72
MaPrimeRénov' et MaPrimeRénov Parcours Accompagné

77
Eco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

81
Prêt avance rénovation (PAR)

82
TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc privé

83
Certificats d'économie d'énergie (CEE)

85
MaPrimeadapt'

86
Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les particuliers

87
Partage des économies de charges

88
Doublement du déficit foncier

06

MAPRIMERÉNOV' ET MAPRIMERÉNOV' PARCOURS ACCOMPAGNÉ

Objet de la prime

MaPrimeRénov'[128] est ouverte à tous les propriétaires qui occupent leur logement et souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique.
La prime est également ouverte aux propriétaires bailleurs pour les logements qu'ils mettent en location, ainsi qu'aux usufruitiers, selon les mêmes modalités que l'aide aux propriétaires occupants. La demande de cette aide s'effectue exclusivement en ligne, avant le démarrage des travaux, via le site internet dédié : https://www.maprimerenov.gouv.fr
Le versement de la prime intervient après réalisation des travaux et instruction de la demande de paiement par l'Anah. Une avance, pouvant atteindre jusqu'à 70 % de la subvention, peut également être versée aux ménages aux ressources modestes et très modestes.
Cette prime est cumulable avec toutes les autres aides liées à la rénovation énergétique des logements (primes CEE, aides de maîtrise de l'énergie (MDE) dans les DROM, éco-PTZ, TVA à taux réduit, etc.), hormis les aides de l'Anah.

Depuis le 1er janvier 2024, l'aide se divise en trois dispositifs :
➔ MaPrimeRénov' « par geste » : pour des rénovations simples ou monogestes (installation d'un système de chauffage décarboné ou, à compter du 15 mai 2024, réalisation de travaux d'isolation).
➔ MaPrimeRénov' Parcours accompagné, favorisant les projets d'ampleur avec un gain d'au moins 2 étiquettes énergétiques.
➔ MaPrimeRénov' Copropriété pour la rénovation des parties communes en logement collectif.

Bénéficiaires

Les ménages éligibles à MaPrimeRénov' sont les propriétaires occupants leur résidence principale, les propriétaires bailleurs pour les logements qu'ils louent à titre de résidence principale pour une durée minimale de 6 ans (dans une limite de 3 logements), ainsi que les usufruitiers. Les personnes morales et les nus-propriétaires ne sont pas éligibles à MaPrimeRénov'.
Le montant de la prime varie en fonction des ressources des ménages (modestes, très modestes ou intermédiaires), et ne peut excéder 20 000 € par ménage sur une période de 5 années. Les ménages aux ressources supérieures ne sont pas éligibles aux aides MaPrimeRénov par geste. Les plafonds de ressources correspondants sont détaillés ci-contre (cf. **tableau 27**), ils dépendent de la composition du ménage et de sa localisation (Île-de-France, hors Île-de-France). Les propriétaires bailleurs doivent s'appuyer sur la composition de leur ménage et la localisation de leur résidence principale et non sur celles

du ménage du locataire et du logement qu'ils mettent en location.

Logement

Le logement doit être utilisé comme résidence principale (c'est-à-dire occupé au moins huit mois par an) et être achevé depuis au moins 15 ans, et 2 ans en Outre-mer[129].

Eco-conditionnalité

Afin d'assurer la qualité des travaux de rénovation, les travaux n'ouvrent droit à la prime que si les professionnels réalisant les travaux sont titulaires d'un signe de qualité « Reconnu Garant de l'Environnement » approprié[130].

MaPrimeRénov'

Le projet doit obligatoirement comporter l'installation d'un système de chauffage (ou d'eau chaude) décarboné ou, à compter du 15 mai 2024, la réalisation d'un geste d'isolation. Il est ensuite possible de solliciter des forfaits complémentaires, pour la réalisation d'un audit énergétique par exemple. L'éligibilité est également conditionnée à des critères techniques (sur les performances des matériaux et équipements, les conditions d'installation, etc)[131]. Le montant de l'aide est fixe en fonction des ressources du demandeur et ne peut excéder 20 000 € pendant une période de 5 ans.

Montant de l'aide MaPrimeRénov'

Le montant de la prime est fixé forfaitairement par type de dépense éligible, en fonction des ressources du demandeur.
Pour les mêmes travaux et prestations, le montant total de la prime, cumulé aux aides apportées par les CEE et par les dispositifs de MDE en Corse, ne peut excéder 90 % du montant total de la dépense éligible pour les ménages aux ressources très modestes ; 75 % du montant total de la dépense éligible pour les ménages aux ressources modestes ; 60 % du montant total de la dépense éligible pour les ménages aux ressources intermédiaires ; et enfin 40 % du montant total de la dépense éligible pour les ménages aux ressources supérieures.
Par ailleurs, le montant cumulé de la prime, des aides publiques et des aides privées, ne peut dépasser 100 % du montant total de la dépense éligible.
Enfin, le montant de la prime est plafonné à 20 000 € par ménage sur une période de 5 années.
sur une période de cinq ans[132] à compter de la date de la décision d'attribution de la première prime. Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de la prime pour 3 logements maximum, avec le même plafond de 20 000 € par logement et sur une même période de cinq ans.

MaPrimeRénov' Parcours accompagné

Dans le cadre du parcours accompagné, les ménages sont encouragés à entreprendre des projets de rénovation énergétique d'ampleur. L'aide est accessible quelle que soit l'étiquette énergétique du logement, y compris pour les ménages aux ressources supérieures. Elle est conditionnée à la fourniture d'un audit énergétique et repose sur des sauts de classe DPE.

TABLEAU 27 — **PLAFONDS DE RESSOURCES EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1ER JANVIER 2024**

NOMBRE DE ERSONNES composant le ménage	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs
1	23 541 €	28 657 €	40 018 €	> 40 018 €
2	34 551 €	42 058 €	58 827 €	> 58 827 €
3	41 493 €	50 513 €	70 382 €	> 70 382 €
4	48 447 €	58 981 €	82 839 €	> 82 839 €
5	55 427 €	67 473 €	94 844 €	> 94 844 €
Par personne supplémentaire	+ 6 970 €	+ 8 486 €	+ 12 006 €	+ 12 006 €

TABLEAU 28 — **PLAFONDS DE RESSOURCES HORS ÎLE-DE-FRANCE ET EN OUTRE-MER AU 1ER JANVIER 2024**

NOMBRE DE ERSONNES composant le ménage	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs
1	17 009 €	21 805 €	30 549 €	> 30 549 €
2	24 875 €	31 889 €	44 907 €	> 44 907 €
3	29 917 €	38 349 €	54 071 €	> 54 071 €
4	34 948 €	44 802 €	63 235 €	> 63 235 €
5	40 002 €	51 281 €	72 400 €	> 72 400 €
Par personne supplémentaire	+ 5 045 €	+ 6 462 €	+ 9 165 €	+ 9 165 €

128. Cette prime a été créée par l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020. Elle est attribuée dans des conditions et suivant des modalités définies par le décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 et l'arrêté du 14 janvier 2020 associé.

129. Hormis pour les logements situés en Outre-mer, éligibles dès lors que le logement est achevé depuis plus de deux ans. Par ailleurs, en cas de demande de prime au titre de l'installation d'un équipement de chauffage en remplacement d'une chaudière au fioul, le logement doit également être achevé depuis plus deux ans, à titre dérogatoire.

130. Arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

131. Et un seul audit énergétique ouvre droit à la prime par ménage.

132. Décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 et arrêté du 1er décembre 2015 relatif aux critères de qualification.

Les travaux de rénovation réalisés doivent correspondre à l'un des scénarios présentés dans l'audit énergétique fourni.
Pour pouvoir bénéficier de cette aide, un gain d'au moins 2 classes DPE est exigé et le montant des travaux financés augmente en fonction du nombre de sauts de classe réalisés.
Les propriétaires de logements dont la classe énergétique est F ou G avant travaux et qui atteignent au moins la classe D après travaux bénéficient d'une majoration automatique de 10 % du taux de financement.
L'aide du parcours accompagné est cumulable avec les aides locales, les caisses de retraite, l'éco-prêt à taux zéro, le chèque énergie, et la TVA à taux réduit à 5,5 %. Pour de mêmes travaux, il n'est pas possible de bénéficier à la fois de MaPrimeRénov' et de MaPrimeRénov' Parcours accompagné.

Mon Accompagnateur Rénov'

La loi Climat et Résilience généralise l'accompagnement des ménages par Mon Accompagnateur Rénov'.

Tiers de confiance, celui-ci apporte un appui technique (conception des travaux), financier (mobilisation des aides) et administratif (montage des dossiers).

À SAVOIR

Dans le cadre de ce parcours accompagné, l'Anah valorise elle-même les certificats d'économie d'énergie (voir page 79) pour le compte du ménage.
Les plafonds et taux de financement appliqués sont détaillés dans ce tableau.

TABLEAU 29 — **MONTANT DES PRIMES EN FONCTION DES TRAVAUX RÉALISÉS**

	Plafonds des dépenses éligibles	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs
Gain de 2 classes	40 000 € (HT)	80 % (HT)	60 % (HT)	45 % (HT)	30 % (HT)
Gain de 3 classes	55 000 € (HT)			50 % (HT)	35 % (HT)
Gain de 4 classes ou plus	70 000 € (HT)				
Bonification « sortie de passoire énergétique »		+10 %			
Écrêtement (TTC)		100 %	80 %	60 %	40 %

Avant de réaliser leurs travaux, les ménages aux revenus modestes et très modestes peuvent bénéficier d'une avance à hauteur de 70 % du montant de leur prime

MaPrimeRénov' Copropriétés

MaPrimeRénov' Copropriétés[133] est réservée aux travaux sur les parties communes de copropriété et aux travaux sur parties privatives déclarés d'intérêt collectif. Ces travaux sont votés lors des assemblées générales de copropriétés.

Pour être éligible, la copropriété doit :
→ pour les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins, avoir au moins 65 % des lots principaux (ou à défaut des tantièmes) dédiés à l'habitation principale,
pour les copropriétés de plus de vingt lots d'habitation, avoir au moins 75 % des lots principaux (ou à défaut des tantièmes)dédiés à l'habitation principale,
→ réaliser des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 %,
→ être immatriculée au registre national des copropriétés.
MaPrimeRénov' Copropriétés est demandée par le syndicat de copropriétaires, et versée directement à celui-ci. L'aide dépend du coût des travaux, de la situation de la copropriété et du nombre de logements. Elle est composée d'une aide socle de 30 % du montant des travaux (montant plafonné à 25 000 € par logement) pour les projets permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % et 45 % pour les projets permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 50 %, à laquelle peuvent s'ajouter des bonus : pour les copropriétés fragiles[134], pour les ménages aux ressources très modestes et modestes, pour les travaux conduisant à une sortie du statut de passoire énergétique et atteignant au moins la classe D après travaux.

Une assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire. Elle est financée en partie par l'Anah (50 % du prix de la prestation HT avec un plafond de 1 000 € HT pour les copropriétés de 20 logements ou moins et de 600 € HT pour les copropriétés de plus de 20 logements, et un plancher de 3 000 € par copropriété).

Le cumul avec les primes CEE n'est pas possible pour les copropriétés fragiles qui bénéficient du bonus dédié.

133. Délibération n°2023-47 du 6 décembre 2023.

134. Une copropriété est considérée comme fragile dans les cas suivants :
- son budget prévisionnel annuel affiche un taux d'impayés de charges supérieur ou égal à 8 % ;
- elle est située dans un quartier NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain).
Les autres copropriétés peuvent cumuler l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés avec les aides des certificats d'économies d'énergie (CEE).

ECO PRÊT À TAUX ZÉRO (ÉCO-PTZ)

Objet du prêt

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)[135] est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans conditions de ressources pour financer un ensemble de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les travaux doivent être réalisés par un professionnel pour le compte du propriétaire, de la copropriété, ou des deux concomitamment.

Les travaux qui ouvrent droit à l'éco-PTZ doivent :

- soit constituer au moins une action améliorant la performance énergétique du logement ;
- soit permettre d'améliorer la performance énergétique du logement ayant ouvert droit à l'aide MaPrimeRénov' Parcours accompagné ou à MaPrimeRénov' ;
- soit permettre d'atteindre une « performance énergétique globale » minimale du logement, justifiée par la fourniture d'un audit énergétique. Les travaux doivent générer un gain d'au moins 35 % par rapport à la consommation conventionnelle.
- soit constituer des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectifs par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et respectant certains critères techniques[136].

Les travaux éligibles « actions de travaux » et « performance énergétique globale » sont adaptés aux départements d'outre-mer. Un arrêté[137] définit la liste des travaux éligibles et fixe les exigences applicables dans ces territoires.

Bénéficiaires

Peuvent bénéficier de ce prêt les personnes physiques propriétaires ou les sociétés civiles propriétaires non soumises à l'impôt sur les sociétés, dont au moins un des associés est une personne physique.

Les syndicats de copropriétaires sont également éligibles à une catégorie spécifique d'éco-PTZ dite « copropriétés » (cf. infra).

Logement

Les logements pouvant bénéficier de l'éco-PTZ sont ceux achevés depuis plus de 2 ans. Ils doivent être occupés ou destinés à être occupés en tant que résidence principale[138] par le propriétaire, un locataire, ou un associé de la société civile.

135. Article 244 quater U du CGI et articles D. 319-1 à D. 319-51 du CCH.

136. Arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

137. Arrêté du 25 mai 2011 modifié relatif à l'application en outre-mer de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

138. Le logement doit être occupé au moins huit mois par an, sauf exceptions (comme pour le prêt à taux zéro en accession à la propriété, cf. article R. 318-7 du CCH).

Un seul éco-PTZ peut être accordé par logement. Toutefois, un éco-PTZ complémentaire peut être mobilisé dans les 5 ans suivant l'émission d'un premier, à condition que celui-ci ait été clôturé. Cet éco-PTZ « complémentaire » peut financer une ou plusieurs actions de travaux, dans la limite de 30 000 € cumulé ou 50 000 € si un des deux éco-PTZ appartient aux catégories dont le plafond est de 50 000 €. Depuis le 1er janvier 2016, l'éco-PTZ peut être sollicité pour un logement en cours d'acquisition. Dans ce cas, et par dérogation, les documents attendus peuvent être fournis postérieurement, au plus tard à la date de versement du prêt pour une occupation en tant que résidence principale dans un délai de 6 mois après la date de clôture du dossier.

Copropriété

Un éco-PTZ « individuel » peut être mobilisé par un membre d'un syndicat de copropriétaires pour financer, à raison du prorata qui lui revient, des travaux votés par la copropriété, en plus de ceux qu'il conduit sur ses propres parties privatives.
L'éco-PTZ peut également être octroyé aux syndicats de copropriétaires, pour financer les travaux d'économies d'énergie réalisés sur les parties communes de la copropriété ou les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives. Cet éco-PTZ « copropriété » peut financer les mêmes catégories de travaux que l'éco-PTZ « individuel » et est souscrit uniquement par les copropriétaires qui souhaitent y participer.
Par ailleurs, un copropriétaire participant à un éco-PTZ « copropriété » peut demander un éco-PTZ « complémentaire » afin de financer les travaux qu'il souhaiterait réaliser sur son seul logement en sus des travaux votés par la copropriété. La somme du montant de l'éco-PTZ « individuel » et de la participation de l'emprunteur à l'éco-PTZ « copropriété » au titre du même logement ne peut excéder 30 000 € ou 50 000 € lorsque l'une des deux avances a financé ou finance une catégorie dont le plafond est de 50 000 €. En 2024, une nouvelle catégorie d'éco-PTZ permettra aux syndicats de copropriétaires de souscrire l'emprunt en parallèle de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété.

Mon Eco-prêt à taux zéro Prime Rénov

Mon Eco-prêt à taux zéro Prime Rénov' est un éco-prêt permettant de financer le reste à charge des travaux de rénovation énergétique éligibles à MaPrimeRénov' Parcours accompagné et MaPrimeRénov'[139].
Le montant d'un Eco-PTZ Prime Rénov' peut atteindre jusqu'à 50 000 € afin de financer le reste à charge d'un ménage, après prise en compte du montant de l'aide MaPrimeRénov'.
La durée de remboursement de ce prêt à taux zéro peut aller jusqu'à 20 ans.
Il s'adresse aux logements occupés à titre de résidence principale.
Cet éco-prêt à taux zéro simplifie la démarche du demandeur auprès de sa banque. En effet, un ménage peut demander un éco-prêt à taux zéro

Prime Rénov' auprès de sa banque sur la base de la notification d'accord de MaPrimeRénov' transmise par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). La banque analysera alors simplement la capacité de remboursement du ménage.

Canaux de distribution

Comme le PTZ, l'éco-PTZ est distribué par les banques ayant conclu une convention avec l'Etat et, à partir de 2024, par plusieurs sociétés de tiers-financement. L'établissement apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur.

Éco-conditionnalité

Afin de renforcer la qualité des travaux de rénovation, les options « actions de travaux » et « performance énergétique globale » n'ouvrent droit à l'éco-PTZ que si les professionnels réalisant les travaux sont titulaires d'un signe de qualité. Le guide « Liste des qualifications et certifications RGE » détaille les conditions applicables au dispositif et est consultable à l'adresse suivante : https://france-renov.gouv.fr Pour retrouver les professionnels qualifiés, un service d'annuaire est mis en place : https://france-renov.gouv.fr/fr/trouvez-un-professionnel

Démarches

Pour bénéficier des catégories d'éco-PTZ non couplées au bénéfice de MaPrimeRénov' et MaPrimeRénov' Parcours accompagné, l'emprunteur doit justifier de la conformité de son projet par des formulaires types : un formulaire « emprunteur » et des formulaires « entreprise ». Après avoir identifié les travaux à réaliser avec l'entreprise ou l'artisan choisi, l'emprunteur doit s'adresser à l'une des banques partenaires, muni des formulaires « emprunteur » et « entreprise » et des devis correspondants. Il ne doit pas commencer les travaux plus de trois mois avant la date de l'émission de l'offre de prêt. Dès l'émission de l'offre de prêt, le demandeur a trois ans pour réaliser ses travaux. Au terme des travaux, il doit transmettre à la banque les factures acquittées (et en cas de modification du projet, à nouveau les formulaires « entreprises »), afin de justifier de la bonne réalisation de ceux-ci. La non fourniture des factures, ainsi que le démarrage des travaux plus de trois mois avant l'émission de l'offre de prêt entraîne le remboursement de l'avantage indûment perçu au titre de l'éco-prêt à taux zéro.

Dépenses éligibles[140]

L'éco-PTZ peut financer les dépenses suivantes afférentes aux travaux éligibles :
→ le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économies d'énergie ;
→ le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;

139. Articles D. 319-35 à D. 319-51 du CCH
140. Article D. 319-17 du CCH.

TABLEAU 30 — **PLAFONDS DE MONTANT DE L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZERO**

Action seule	«Bouquet de travaux»		Mon Eco-PTZ Prime Rénov'	«Performance énergétique globale»	Système d'assainissement non collectif
	2 actions	3 actions et plus			
15 000 € (7 000 € pour les parois vitrées)	25 000 €	30 000 €	50 000 €	50 000 €	10 000 €

→ les frais de maîtrise d'oeuvre ou autres études techniques nécessaires à la réalisation des travaux ;
→ les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur ;
→ le coût des travaux nécessaires, indissociablement liés à la bonne exécution ou à la bonne réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ou permettant l'atteinte d'une « performance énergétique globale » minimale.
Pour Mon Eco-PTZ Prime Rénov', le montant des aides MaPrimeRénov' (ainsi que les aides CEE, les aides d'Action Logement, les caisses de retraite, les collectivités et les autres aides prises en compte dans l'écrêtement de MPR) doit être déduit du montant des travaux.

Montant

Le montant de l'éco-PTZ est égal au montant des dépenses éligibles, dans la limite de plafonds (cf. **tableau 30**). Il peut être réduit sur demande de l'emprunteur.

Conditions de remboursement

La durée maximale de remboursement est de 15 ans pour les éco-PTZ « actions de travaux » et de réhabilitation de système d'assainissement non collectifs, et de 20 ans pour les éco-PTZ « performance énergétique globale » et Prime Rénov'.
La durée de remboursement peut être réduite jusqu'à un minimum de 3 ans.

Cumul avec d'autres incitations financières

Une même opération peut à la fois bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro et d'autres aides au logement (aides de l'Anah, aides des collectivités territoriales, etc.) dans le respect des conditions de chaque dispositif. Il est possible de cumuler l'éco-prêt à taux zéro avec MaPrimeRénov' sur les mêmes travaux.

PRÊT AVANCE RÉNOVATION (PAR)

Objet du dispositif

Le prêt avance rénovation est un prêt hypothécaire permettant de financer, avec un remboursement différé lors de la vente du logement ou de sa transmission par succession, des travaux de rénovation énergétique. Il est accessible sans conditions de ressources et est notamment destiné aux publics qui ne pourraient pas emprunter dans des conditions classiques, notamment les personnes âgées et les ménages aux revenus modestes et très modestes.

Dépenses éligibles

Le prêt avance rénovation est réservé aux travaux d'amélioration de la performance énergétique éligibles à l'éco-PTZ.
Il permet d'en couvrir le reste-à-charge pour les ménages, c'est-à-dire la part du coût non couverte par les aides directes (notamment MaPrimeRénov').

Modalités financières

Ce prêt, dont le montant est librement consenti par les banques en fonction de divers paramètres (âge de l'emprunteur, valeur du bien notamment), permet de faire réaliser des travaux sans avancer leur charge, même partiellement, ni au démarrage ni ultérieurement : le remboursement, capital et/ou intérêts, est reporté lors de la vente du bien, ou de sa transmission lors d'une succession. Par ailleurs, pour encourager les banques à le proposer à des clients en général exclus de l'accès au crédit, ce prêt est assorti d'une hypothèque sur le logement concerné, complétée avec la loi Climat et résilience d'une couverture par le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) à hauteur de 75 % du montant du crédit, au cas où la valeur du bien ne le couvrirait pas.

Le « prêt avance rénovation » est complètement opérationnel depuis février 2022. Trois banques, La Banque Postale, le Crédit Mutuel et le CIC, le distribuent actuellement. Par ailleurs, le Crédit Agricole, les Banques Populaires et les Caisses d'Epargne travaillent également pour la distribution de ce produit dans les prochains mois. De plus, la loi de finances pour 2024 a créé une nouvelle catégorie de prêt avance rénovation adressée aux seuls ménages très modestes et modestes : le prêt avance rénovation à taux zéro[141]. Il sera progressivement disponible à partir du 1er septembre 2024 en fonction du déploiement dans les réseaux bancaires.

141. Article 244 quater T du CGI

TVA À TAUX RÉDUIT POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

Le locataire ou le propriétaire d'un logement qui fait réaliser par un professionnel des travaux de rénovation peut bénéficier de la TVA au taux réduit de 10 % ou de 5,5 % pour certains travaux d'amélioration de la qualité énergétique, au lieu de 20 %[142].

Logement

Les logements éligibles sont les logements achevés depuis plus de 2 ans[143], qu'ils soient utilisés en tant qu'habitation principale ou secondaire.

Les travaux éligibles au taux de 10 %[144] (ou 2,1 % en Guadeloupe, Martinique et à La Réunion) sont :

- les travaux d'amélioration ;
- les travaux de transformation ;
- les travaux de gros entretien ;
- les travaux de petit entretien.

Les travaux éligibles au taux de 5,5 % (ou 2,1 % en Guadeloupe, Martinique et à La Réunion)

Toutefois, parmi les travaux cités ci-dessus, sont éligibles au taux réduit de 5,5 % la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements éligibles au CITE dans sa version antérieure à la loi de finances pour 2018, ainsi que les chaudières fioul à haute performance énergétique, les matériaux d'isolation des parois vitrées, les portes d'entrée donnant sur l'extérieur et les volets isolants.
Les travaux induits indissociablement liés à ces travaux d'amélioration de la qualité énergétique[145] bénéficient également du taux réduit de 5,5 %.
Le périmètre des travaux éligibles sera rationalisé et actualisé dans le courant de l'année 2024. Seront ainsi précisées les prestations portant sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien de matériaux, d'équipements, d'appareils et ayant pour objet d'économiser l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables par l'amélioration de l'isolation thermique, du chauffage et de la ventilation ainsi que de la production d'eau chaude sanitaire.
Il sera également précisé les caractéristiques et les niveaux de performance des matériaux, équipements, appareils et systèmes concernés.

142. Articles 278-0 bis A et 279-0 bis du CGI.

143. Ne sont toutefois pas éligibles, même lorsqu'ils sont réalisés dans un logement achevé depuis plus de deux ans, les travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257 du CGI et des travaux entraînant une augmentation de plus de 10 % de la surface de plancher des locaux existants.

144. Sont notamment exclus du bénéfice de la TVA à taux réduit et soumis au taux normal de 20 % l'installation et le remplacement de systèmes de climatisation, cf. article 16 de la loi n°2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010.

145. Article 278-0 bis A.

CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

Objet du dispositif

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE)[146] repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie (électricité, gaz, GPL, chaleur et froid, fioul domestique et carburants pour automobiles), afin de promouvoir l'efficacité énergétique auprès des consommateurs, y compris auprès des ménages en situation de précarité énergétique pour lesquels des dispositions particulières sont prévues.
L'aide peut être accordée sous différentes formes selon le fournisseur d'énergie retenu (prime versée par virement ou par chèque, prime déduite de la facture, prime donnée sous forme de « bons d'achats »).
Tous les ménages peuvent bénéficier de cette aide. Les montants d'aide peuvent être différenciés en fonction des niveaux de ressources.
Dans le cadre des opérations « Coup de pouce » (pour certains travaux de changement de chauffage), les ménages peuvent bénéficier d'une aide majorée, proposée par des acteurs signataires d'une charte « Coup de pouce »[147].

Logement

Les logements éligibles sont les logements existants de plus de 2 ans utilisés en tant qu'habitation principale ou secondaire.

Travaux éligibles

Les travaux doivent permettre d'améliorer la performance énergétique du logement et doivent respecter des exigences de performances minimales.
Près d'une cinquantaine de travaux différents sont éligibles[148] : isolation (murs, toits, fenêtres…), chauffage et régulation (chaudière, pompe à chaleur…), production d'eau chaude, ventilation.
Des informations détaillées sur les aides CEE (offres « Coup de pouce » et « opérations standardisées ») sont disponibles à l'adresse suivante : https://www.ecologie.gouv.fr/politiques/certificats-economies-denergie.
Pour bénéficier de ces aides, il est nécessaire que les travaux soient réalisés par un professionnel possédant un signe de qualité RGE[149] approprié.
Un annuaire des professionnels disposant de ces qualifications RGE est disponible à l'adresse suivante : https://www.faire.gouv.fr/trouvez-un-professionnel

Démarche

L'attribution d'une aide CEE peut résulter d'une sollicitation commerciale par un obligé ou délégataire CEE ou de l'initiative du particulier lui-même. Pour les particuliers, l'engagement de l'acteur CEE à apporter une incitation financière peut être donné au plus tard 14 jours après la signature du devis et en tout état de cause avant le début des travaux.
L'engagement doit être contractuel ; l'offre CEE doit obligatoirement comporter un document décrivant la proposition. Depuis le 1er janvier 2018,

lorsque le bénéficiaire est une personne physique ou un syndicat de copropriétaires, l'offre CEE doit être présentée sous la forme normalisée d'un « cadre contribution CEE »[150].

Cumul avec d'autres incitations

Les aides CEE sont cumulables avec l'éco-PTZ ainsi qu'avec certaines aides de l'Anah, selon les modalités suivantes :

→ L'aide MaPrimeRénov' « rénovation d'ampleur » n'est pas cumulable avec les aides CEE (car elle intègre déjà une prime au titre des CEE) ;
→ Les aides MaPrimeRénov'« par geste » sont cumulables avec les aides CEE par geste (dont le « Coup de pouce chauffage ») ;
→ L'aide MaPrimeRénov' « Copropriétés » est cumulable avec les aides CEE (dont le « Coup de pouce rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif »). S'agissant des aides proposées par les collectivités locales, les possibilités de cumul varient selon les collectivités.
Lorsqu'il souhaite réaliser des travaux, le particulier est incité à comparer différentes offres des fournisseurs en amont de sa décision de travaux.

MAPRIMEADAPT'

Objet de la prime

La prime finance à la fois les travaux d'adaptation du logement et la prestation de l'assistant à maîtrise d'ouvrage chargé d'aider le ménage à mener à bien son projet de travaux.
L'octroi de la prime est conditionné à l'accompagnement obligatoire du ménage par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) habilité par l'Anah ou agréé[151]. L'AMO doit réaliser un diagnostic « autonomie » qui permet de déterminer les besoins d'adaptation du logement.
Le coût de la prestation de l'AMO est pris en charge par l'Anah à hauteur de 350 € dans le cas d'un accompagnement simple, de 600 € dans le cas d'un accompagnement poussé, et 800 € si un ergothérapeute est mobilisé.
Son coût est entièrement pris en charge si le logement est situé dans une zone couverte par une opération programmée (OPAH ou PIG). Le versement de la prime intervient après la réalisation des travaux

146. Articles L. 221-1 à L. 221-13, L. 222-1 à L. 222-10, R. 221-1 à R. 221-30 et R. 222-1 à R. 222-12 du code de l'énergie.

147. Les signataires de ces chartes « Coup de pouce », et les offres associées, sont référencés sur le site du ministère de la Transition écologique : https://www.ecologie.gouv.fr/coup-pouce-chauffage-et-isolation.

148. Arrêté du 22 décembre 2014 modifié définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie.

149. Décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 et arrêté du 16 juillet 2014.

150. Articles L. 221-1 à L. 221-13, L. 222-1 à L. 222-10, R. 221-1 à R. 221-30 et R. 222-1 à R. 222-12 du code de l'énergie.

et l'instruction de la demande de paiement par l'Anah.
Une avance de subvention (si les travaux n'ont pas encore commencé) ou un acompte (si les travaux ont déjà commencé) peuvent être versés aux ménages.
Cette prime est cumulable avec d'autres aides qui financent l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap (prestation de compensation du handicap, aides des collectivités territoriales, aides des caisses de retraite…). MaPrimeAdapt' est également cumulable avec MaPrimeRénov'.

Bénéficiaires

MaPrimeAdapt' est ouverte aux personnes âgées d'au moins 70 ans, aux personnes handicapées et aux personnes âgées de 60 à 69 munies d'une attestation de GIR.
Les ménages éligibles à MaPrimeAdapt' sont les propriétaires occupant leur résidence principale et les locataires du parc privé. Ces derniers doivent cependant obtenir l'accord de leur bailleur (un accord tacite est valable).
Les personnes morales ne sont pas éligibles à MaPrimeAdapt'.
Le montant de la prime varie en fonction des ressources des ménages (modestes ou très modestes). Les plafonds de ressources correspondants sont détaillés dans le tableau 27. Ils dépendent de la composition du ménage et de sa localisation (Île-de-France, hors Île-de-France).

Logement

Le logement doit être utilisé comme résidence principale (c'est-à-dire occupé au moins huit mois par an) et être situé en France métropolitaine ou dans un département d'outre-mer. Il n'y a pas de condition d'ancienneté du logement.

Travaux éligibles

La prime finance les travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap, c'est-à-dire les travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques d'une personne handicapée ou en perte d'autonomie
Les principaux postes de travaux pris en charge sont recensés par délibération de l'Anah qui cite[152] : le gros œuvre (fondations, reprises en sous-œuvre, murs, élargissement de couloir, charpente…), les aménagements intérieurs (création ou suppression de cloison, remplacement ou installation de menuiseries intérieures…), l'installation d'ascenseurs, les réseaux (eau, électricité…) et équipements sanitaires (installation d'évier, lavabo, douche, WC… adaptés), etc.
Le projet de travaux financés doit correspondre aux besoins identifiés lors du diagnostic « autonomie » réalisé par l'assistant à maîtrise d'ouvrage.

151. Au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation.

152. La liste des travaux éligibles figure dans la délibération n°2023-53 de l'Anah du 6 décembre 2023. En matière de travaux d'adaptation, la liste n'est pas exhaustive et des travaux non prévus dans la délibération peuvent éventuellement être pris en compte dans le calcul de la subvention.

Montant

Le montant de la prime dépend des ressources du ménage. Elle s'élève à 70 % des dépenses éligibles pour les ménages aux ressources très modestes et 50 % des dépenses éligibles pour les ménages aux ressources modestes dans la limite d'un plafond de 22 000 €. Le montant de la prime est donc plafonné à 15 400 € pour les ménages aux ressources très modestes et 11 000 € pour les ménages aux ressources modestes.

Pour les personnes qui ne sont pas éligibles à MaPrimeAdapt', le crédit d'impôt autonomie reste accessible jusqu'au 31 décembre 2025.
Il vise les ménages aux ressources intermédiaires à partir de 60 ans et pouvant justifier d'un GIR 1 à 4, ou sans condition d'âge s'ils peuvent justifier d'un taux d'incapacité d'au moins 50 %

EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) POUR LES PARTICULIERS

Les collectivités locales peuvent, sur délibération, proposer une exonération partielle ou totale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements achevés avant le 1er janvier 1989 qui font l'objet, par le propriétaire, de dépenses d'équipement[153].
Pour bénéficier de cette exonération, d'une durée de 5 ans, le montant total des dépenses payées par logement doit être supérieur à :
→ soit 10 000 € l'année précédant l'année d'application de l'exonération ;
→ soit 15 000 € au cours des trois années précédant l'année d'application de l'exonération.
Les équipements éligibles sont ceux éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique.

Pour obtenir cette exonération, le propriétaire, occupant ou bailleur, doit s'adresser au service des impôts responsable du territoire où est situé son bien.

153. Article 12 de la loi n°2022-1499 du 1er décembre 2022 de finances rectificative pour 2022.

PARTAGE DES ÉCONOMIES DE CHARGES

Les propriétaires bailleurs ont la possibilité, lorsqu'ils réalisent des travaux de rénovation énergétique, de demander une contribution financière à leur locataire, en fonction des économies de charges induites par les travaux[154]. Elle prend la forme d'une ligne supplémentaire sur la quittance de loyer

Éligibilité

Les travaux d'économie d'énergie doivent :

→ soit constituer un bouquet de travaux, correspondant à une combinaison d'actions d'amélioration de la performance énergétique du logement, choisies parmi une liste d'actions éligibles ;

→ soit permettre de limiter la consommation d'énergie du bâtiment en dessous d'un seuil minimal. Les modalités de mise en œuvre sont sensiblement différentes pour les bailleurs privés[155] et les bailleurs sociaux[156] :

→ pour les bailleurs privés, les exigences relatives aux travaux sont celles demandées dans le cadre de l'obtention d'un éco-PTZ.

→ pour les bailleurs sociaux, les exigences relatives aux travaux sont celles demandées dans le cadre de l'obtention d'un éco-prêt logement social.

Caractéristiques de la contribution

La contribution financière du locataire est fixe, non révisable et limitée à une durée de quinze ans. Elle ne pourra être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

154. Décret n° 2023-297 du 21 avril 2023 relatif aux dépenses de travaux de rénovation énergétique ouvrant droit au bénéfice du rehaussement temporaire du montant du déficit foncier imputable sur le revenu global prévu par le quatrième alinéa du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts.

155. Article 1383-0 B du CGI. Les critères de ce dispositif seront adaptés à compter du 1er janvier 2025 (article 143 de la LFI pour 2024).

156. Article 119 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, créant l'article 23-1 au sein de la loi n° 86-462 et modifiant l'article L. 442-3 du CCH.

DOUBLEMENT DU DÉFICIT FONCIER

Le déficit foncier est constitué lorsque les charges foncières, notamment les coûts de travaux, excèdent les revenus fonciers. Il peut être imputé sur le revenu global du contribuable et réduire ainsi son imposition, dans la limite d'un plafond actuellement fixé à 10 700 euros par an[157]. Pour les dépenses de rénovation énergétique[158] engagées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025, ce plafond est porté à 21 400 euros par an, lorsque les travaux permettent de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B, C ou D.

157. Décret n°2009-1439 du 23 novembre 2009. Arrêté du 23 novembre 2009.

158. Décret n°2009-1438 du 23 novembre 2009. Arrêté du 23 novembre 2009.

© Gérard Crossay/Terra

© Arnaud Bouissou/Terra

ANNEXES

92
Zonage géographique

94
Liste des tableaux

95
Sources de référence

07

ZONES ABC

Le zonage ABC est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété (PTZ, PSLA, BRS), au logement locatif intermédiaire institutionnel et pour la fixation des plafonds de loyers des logements PLS/LLI. Ce zonage[159] est le suivant :

Zone A bis[160]

➜ Paris et 75 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise.

Zone A

➜ Agglomération de Paris (dont zone A bis)
➜ Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton)
➜ Genevois français
➜ Certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés[161]
➜ 8 communes des départements d'outre-mer

Zone B1

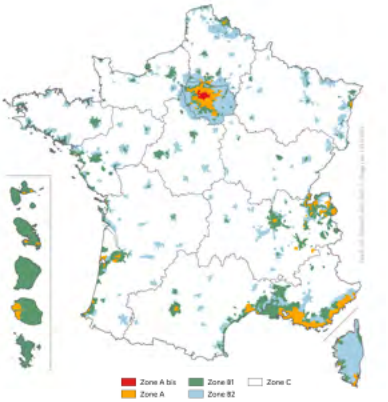
➜ Certaines grandes agglomérations ou des communes dont les loyers et le prix des logements sont élevés[162]
➜ Villes-centre de certaines grandes agglomérations
➜ Grande couronne autour de Paris
➜ Communes des départements et régions d'outre-mer à l'exception de 8 d'entre elles.

Zone B2

➜ Grande couronne autour de Paris
➜ Certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés.
➜ Communes de Corse non situées en zones A ou B1

Zone C

➜ Reste du territoire



159. Arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, modifié par un arrêté du 02 octobre 2023. Pour plus d'information, consulter la page Internet du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c

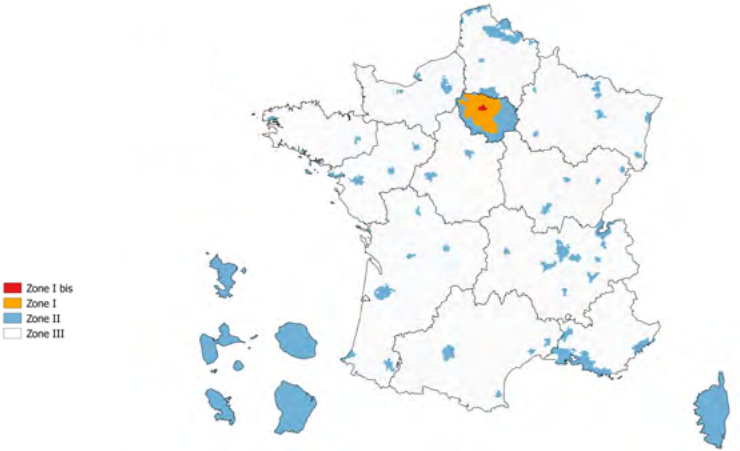
160. À défaut de plafonds spécifiques, ce sont les plafonds de la zone A qui s'y appliquent.

161. Notamment Aix-en-Provence, Ajaccio, Annecy, Bordeaux, Chantilly, Lyon, Lille, Marseille, Montpellier, Porto-Vecchio, Strasbourg, Toulon, Toulouse.

162. Notamment, Nantes, Douai, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Rennes, Orléans, Clermont-Ferrand, Avignon, Beauvais, Amiens, le Havre, Caen, Chartres, Dijon, Nîmes, Brest, Le Mans, Besançon.

ZONES I-II-III

Le zonage I-II-III[163] (zonage du logement locatif social) est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides personnelles au logement ainsi que pour la fixation des plafonds de loyer des logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI).



Zone I bis[164]

→ Paris et communes limitrophes

Zone I

→ Agglomération de Paris et grande couronne autour de Paris (dont zone I bis)

Zone II

→ Région Île-de-France hors zone I
→ Agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants
→ Zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région Île-de-France
→ Corse et autres îles non reliées au continent
→ Cantons du département de l'Oise : Creil, Nogent-sur-Oise, Creil Sud, Chantilly, Montataire, Neuilly-en-Thelle, Pont-Sainte-Maxence, Senlis, Nanteuil-le-Haudoin
→ Genevois français
→ Départements d'Outre-Mer

Zone III

→ Reste du territoire

163. Nomenclature créée par arrêté du 17 mars 1978 plusieurs fois modifié.

164. À défaut de plafonds spécifiques, ce sont les plafonds de la zone I qui s'y appliquent.

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 — Enveloppe des prêts et taux des PLS en 2024 **13**
TABLEAU 2 — Loyer maximum de zone PLAI et PLUS pour les logements financés en 2024 **16**
TABLEAU 3 — Loyer maximum de zone PLS pour les logements financés en 2024 **16**
TABLEAU 4 — Plafonds de ressources PLAI **17**
TABLEAU 5 — Plafonds de ressources PLUS **18**
TABLEAU 6 — Plafonds de ressources PLS **19**
TABLEAU 7 — Définition de la catégorie de ménage pour les LLS **20**
TABLEAU 8 — Autres financements de la CDC **22**
TABLEAU 9 — Enveloppe de prêts et taux des PLI en 2024 **27**
TABLEAU 10 — Taux de l'éco-prêt au logement social selon sa durée **33**
TABLEAU 11 — Plafonds de ressources du PTZ **43**
TABLEAU 12 — Quotités du PTZ **43**
TABLEAU 13 — Plafonds d'opération du PTZ **44**
TABLEAU 14 — Coefficient familial du PTZ (utilisation pour les conditions de remboursement) **47**
TABLEAU 15 — Limites des tranches du PTZ **47**
TABLEAU 16 — Conditions de remboursement du PTZ (durée de remboursement et différé) **48**
TABLEAU 17 — Plafonds de ressources du PSLA 2024 **52**
TABLEAU 18 — Plafonds de redevance locative et plafonds de prix au 1er janvier 2024 **53**
TABLEAU 19 — Enveloppe et taux du PSLA sur des ressources adossées au livret A en 2024 **53**
TABLEAU 20 — Plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice de la TVA à taux réduit en zone ANRU ou QPV au 1er janvier 2024 **57**
TABLEAU 21 — Taux de la réduction d'impôt en fonction du niveau de loyer **61**
TABLEAU 22 — Plafonds de ressources pour les conventions à loyer social (Loc'2) **62**
TABLEAU 23 — Plafonds de ressources pour les conventions à loyer très social (Loc'3) **62**
TABLEAU 24 — Exemple de coefficient multiplicateur en fonction de la surface du logement **64**
TABLEAU 25 — Plafonds de de loyers par zone du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire pour les baux conclus en 2024 **66**
TABLEAU 26 — Plafonds de ressources du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire pour les baux conclus en 2024 **66**
TABLEAU 27 — Plafonds de ressources déterminant le barème Maprimerénov' en 2024 **74**
TABLEAU 28 — Plafonds de ressources hors Île-de-France et en outre mer au 1er janvier 2024 **74**
TABLEAU 29 — Montant des primes en fonction des travaux réalisés **75**
TABLEAU 30 — Plafonds de montant de l'éco-prêt à taux à zéro **80**

SITES INSTITUTIONNELS

MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET DE LA COHESION DES TERRITOIRES
www.ecologie.gouv.fr

AGENCE NATIONALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT
www.anil.org

PLATEFORME FRANCE RÉNOV'
https://france-renov.gouv.fr

ADEME
www.ademe.fr

ANAH
www.anah.fr

ANRU
www.anru.fr

LA MISE À JOUR DES INFORMATIONS CONTENUES DANS CETTE PLAQUETTE PEUT SE FAIRE GRÂCE AUX LIENS SUIVANTS :

Plaquette « aides financières au logement »
www.financement-logement-social.gouv.fr

Textes législatifs et réglementaires
www.legifrance.gouv.fr

Circulaires (plafonds de loyer, valeurs de base…)
www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr

Bulletin officiel des finances publiques
http://bofip.impots.gouv.fr

Taux plafonds des prêts conventionnés
www.sgfgas.fr - Rubrique « Taux plafonds PC – PAS »

Conditions financières des prêts de la CDC
https://www.banquedesterritoires.fr/toutes-nos-offres

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Sous-direction du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement

Bureau des aides financières

Tour Séquoia - 92055 La Défense Cedex

Courriel : FE1.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Conception-réalisation : La Netscouade, Paris

www.ecologie.gouv.fr

MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité