

# Les aides financières au logement

## SOMMAIRE

<b>PRÉSENTATION D'ENSEMBLE</b>	<b>4</b>
Les principales aides	4
<b>OFFRE LOCATIVE SOCIALE</b>	<b>8</b>
Prêts PLAI et PLUS	10
Prêts PLS	12
Subvention 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
<b>OFFRE LOCATIVE INTERMÉDIAIRE</b>	<b>24</b>
Prêt locatif intermédiaire (PLI)	26
Locatif intermédiaire (LLI) pour les investisseurs institutionnels	28
<b>PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉHABILITATION DU PARC SOCIAL</b>	<b>30</b>
Éco-prêt logement social (éco-PLS)	32
PALULOS et prêt à l'amélioration (PAM)	34
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	37



**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.

<b>ACCESSION</b>	<b>38</b>
Prêt à taux zéro (PTZ)	40
Prêt conventionné (PC)	47
Prêt de location-accession (PSLA)	49
Bail Réel Solidaire (BRS)	53
TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville	54
<b>INVESTISSEMENT LOCATIF</b>	<b>56</b>
Loc'Avantages	58
Pinel	61
Denormandie	65
<b>PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ</b>	<b>66</b>
MaPrimeRénov' et les aides de l'Anah	68
Eco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)	73
Prêt avance rénovation	77
TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation du parc privé	78
Certificats d'économie d'énergie (CEE)	79
Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les particuliers	80
Partage des économies de charges	81
Doublement du déficit foncier	81
<b>ANNEXES</b>	<b>82</b>
Zonage géographique	84
Liste des tableaux	86
Sources de référence	87

## 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 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 aidé d'intégration (PLAI)

finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales.

→ **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)<sup>1</sup>.

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 la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS)**, réservée à certaines catégories de logements, sont destinés à financer la réhabilitation des logements du parc social.





© Arnaud Bouissou/Terra

### Les subventions de l'État en faveur des travaux de rénovation énergétique 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' Sérénité** finance les travaux de rénovation énergétique des propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes permettant d'atteindre au moins 35 % de gain énergétique.

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

---

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

### 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 neufs, des logements anciens 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.

→ **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 est destiné aux ménages modestes ayant des difficultés d'accès au crédit bancaire, et peut bénéficier d'une garantie publique à hauteur de 75 % via le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE).

### 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 travaux de rénovation énergétique éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique dans sa version antérieure à la loi de finances pour 2018, ainsi qu'aux travaux induits indissociablement liés.

→ **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 loyer 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 loyer 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 et est conditionné au respect des mêmes plafonds de loyer et de ressources que ceux applicables au dispositif Pinel.

# OFFRE LOCATIVE SOCIALE

---

**10**

Prêts PLAI et PLUS

**12**

Prêts PLS

**14**

Subvention 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<sup>2</sup> et le PLUS<sup>3</sup> peuvent financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants<sup>4</sup>. 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<sup>5</sup>, ouvrent droit à une subvention de l'État. Ils sont soumis à la passation d'une convention APL signée avec l'État<sup>6</sup>, 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<sup>7</sup>. Ils ouvrent droit à une subvention de l'État.

### 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 dans les zones tendues<sup>8</sup>.

### 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 ;

→ versement étalé sur dix mois, avec une période de différé de remboursement du capital de 12 ou de 24 mois pendant laquelle seuls les intérêts sont payés.

### Conditions financières

Le remboursement se fait par échéances annuelles progressives, la progressivité étant comprise entre -3% et 0,5%, selon le mode de révision choisi (voir infra). Le taux d'intérêt est de 3,60% pour le PLUS et 2,80% pour le PLAI<sup>9</sup> (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 révisibilité »). 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<sup>10</sup>) 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<sup>11</sup>).

### Canal de distribution

Ces prêts sont distribués uniquement par la Caisse des dépôts et consignations<sup>12</sup>.

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. Zones A et B1.
9. Taux donnés pour un livret A à 3%, taux en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2023.
10. 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 1<sup>er</sup> avril 2023 (décret à paraître).

11. Taux applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.
12. 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>
13. Les aides distribuées par Action Logement sont susceptibles d'évoluer au cours de l'année 2023 en fonction de l'avancement de la négociation de la convention quinquennale 2023-2027.

## 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 de 40 ans avec un différé d'amortissement de 4 ans. Ces prêts sont accordés à TLA-225pb, ils ont quitté le taux plancher à partir de février 2023 du fait de la hausse du taux du livret A pour atteindre 0,75 %<sup>13</sup>. À noter que ces prêts ont un taux d'intervention limité, à 60% du montant total TTC pour les PLAI et 35% 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<sup>14</sup> peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants<sup>15</sup>. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État<sup>16</sup>. 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<sup>17</sup>. 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<sup>18</sup>.

### Montant

Le montant minimum du prêt est égal à 50 % du prix de revient de l'opération<sup>19</sup>. Il peut couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions.

### 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<sup>20</sup> (cf. tableau 1).

### Conditions financières

Le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A et s'élève à 4,11 % pour les organismes de logement social<sup>21</sup>. 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 dans les zones tendues<sup>22</sup>. 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<sup>23</sup>.

Les modalités de versement sont identiques à celles proposées pour le PLAI et le PLUS<sup>24</sup>.

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

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

**16.** Articles D. 331-17 à D. 331-21 du CCH.

**17.** 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 10 page 11).

**18.** Article D. 353-4 du CCH.

**19.** Article D. 331-20 du CCH.

**20.** Article D. 331-18 du CCH.

**21.** Taux donné pour un livret A à 3 %, taux en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2023.

**22.** Zones A et B1.

**23.** Article D. 331-19 du CCH.

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

TABLEAU 1 — ENVELOPPES DES PRÊTS ET TAUX DES PLS 2023

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	
			Taux min.	Taux max.	Taux min.	Taux max.
<b>CDC</b>	1 720	4,11 %	4,11 %	4,41 %	-	-
<b>Établissements de crédit :</b>	2 580	4,11 %	4,11 %	4,41 %	4,11 %	4,41 %
<b>Total</b>	<b>4 300</b>					

## PRÊTS D'ACTION LOGEMENT EN PLS

Des prêts PLS sont distribués par Action Logement Services<sup>25</sup>.

Ces prêts sont accordés pour une durée de 30 ans avec un différé d'amortissement de 4 ans.

Ces prêts sont accordés à TLA-175pb, ils ont quitté le taux plancher à partir de février 2023 du fait de la hausse du taux du livret A pour atteindre 1,25 %<sup>26</sup>. À noter que ces prêts ont un taux d'intervention limité, à 60% du montant total TTC du projet.

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.

25. [https://groupe.actionlogement.fr/sites/alg/files/images/Directives/directives\\_2021/20211126\\_alg-directive\\_offre\\_pm\\_-\\_prodlls\\_plai\\_plus\\_pls\\_metropole.pdf](https://groupe.actionlogement.fr/sites/alg/files/images/Directives/directives_2021/20211126_alg-directive_offre_pm_-_prodlls_plai_plus_pls_metropole.pdf)

26. Taux donné pour un livret A à 3 %, taux en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2023.

## SUBVENTION DE L'ÉTAT : PLAİ ET PLUS

Les décrets n° 2022-1256 et n°2022-1257 du 26 mars 2023 relatif 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 PLAİ 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 PLAİ.

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 PLAİ.

Enfin, la subvention de l'Etat ne peut donner lieu à l'attribution d'une subvention complémentaire de l'Etat, sauf pour les logements bénéficiant d'une subvention au titre du PLAİ adapté définie à l'article D. 331-25-1.

## PLAFONDS DE LOYERS PLAİ/PLUS/PLS

### Détermination du loyer maximum

Les logements financés en PLAİ, 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<sup>27</sup>, par la formule suivante : **LMconv = LMzone x CS x (1 + Marge)**, exprimé en euro par m<sup>2</sup> de surface utile<sup>28</sup>, où :

→ **LMzone** : loyer maximum au m<sup>2</sup> de surface utile, en fonction de la zone<sup>29</sup>.

→ **CS** : coefficient de structure égal à  $0,77 \times [1 + (NL \times 20 \text{ m}^2 / SU)]$ , avec NL le nombre de logements et SU la surface utile.

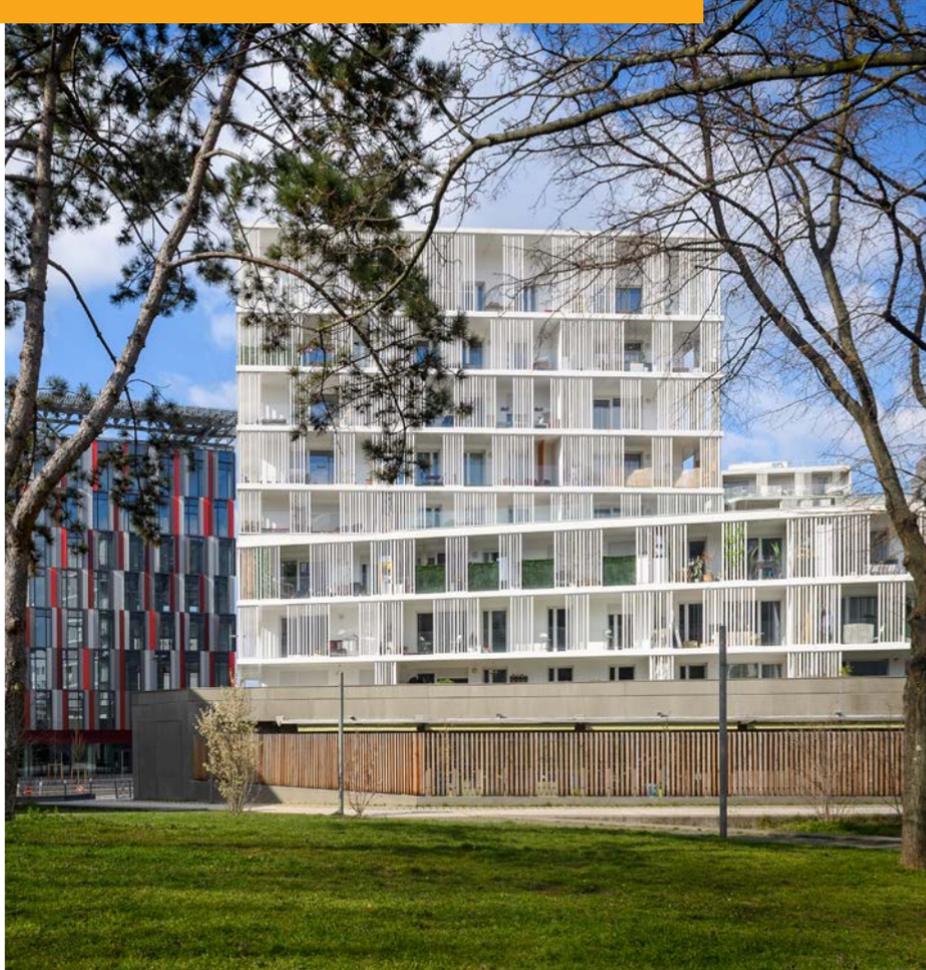
→ **Marge** : pour les territoires situés en dehors des délégations de compétence, la marge est de 15 % au maximum ; elle permet au préfet de fixer un loyer au m<sup>2</sup>

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.

**27.** 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.

**28.** 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.

**29.** Avis du 21 janvier 2020.



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<sup>30</sup>. Sous cette réserve, les loyers au m<sup>2</sup> 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<sup>31</sup>. 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<sup>32</sup>.

**30.** 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).

**31.** Article D. 353-16 du CCH.

**32.** Cf. pages 84-85.

TABLEAU 2 — LOYER MAXIMAL DE ZONE PLAI ET PLUS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS EN 2023

	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
Logements financés avec un PLAI	6,48 €/m <sup>2</sup>	6,08 €/m <sup>2</sup>	5,34 €/m <sup>2</sup>	4,94 €/m <sup>2</sup>
Logements financés avec un PLUS	7,27 €/m <sup>2</sup>	6,85 €/m <sup>2</sup>	6,01 €/m <sup>2</sup>	5,57 €/m <sup>2</sup>

TABLEAU 3 — LOYER MAXIMAL DE ZONE PLS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS EN 2023

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	14,18 €/m <sup>2</sup>	10,93 €/m <sup>2</sup>	9,42 €/m <sup>2</sup>	9,02 €/m <sup>2</sup>	8,37 €/m <sup>2</sup>

## 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<sup>33</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice de référence des loyers<sup>34</sup>.

### Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le **tableau 4**<sup>35</sup>.

TABLEAU 4 — PLAFONDS DE RESSOURCES PLAII

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	13 845 €	13 845 €	12 032 €
2	22 567 €	22 567 €	17 531 €
3	29 581 €	27 126 €	21 082 €
4	32 380 €	29 784 €	23 457 €
5	38 518 €	35 261 €	27 445 €
6	43 347 €	39 678 €	30 930 €
par personne supplémentaire	4 829 €	4 419 €	3 449 €

**33.** 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 bénéficiaires industriels et commerciaux et les bénéficiaires 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 diminués, 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.

**34.** Articles L.441-1 et R.441-1 du CCH.

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

TABLEAU 5 — PLAFONDS DE RESSOURCES PLUS

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	25 165 €	25 165 €	21 878 €
2	37 611 €	37 611 €	29 217 €
3	49 303 €	45 210 €	35 135 €
4	58 865 €	54 154 €	42 417 €
5	70 036 €	64 108 €	49 898 €
6	78 809 €	72 142 €	56 236 €
par personne supplémentaire	8 782 €	8 038 €	6 273 €



### Prêt locatif à usage social (PLUS)

Les plafonds de ressources applicables sont donnés dans le **tableau 5**<sup>36</sup>.

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.

**36.** 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.



© Damien Carles/Terra

TABLEAU 6 — PLAFONDS DE RESSOURCES PLS

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	32 715 €	32 715 €	28 441 €
2	48 894 €	48 894 €	37 982 €
3	64 094 €	58 773 €	45 676 €
4	76 525 €	70 400 €	55 142 €
5	91 047 €	83 340 €	64 867 €
6	102 452 €	93 785 €	73 107 €
par personne supplémentaire	11 417 €	10 449 €	8 155 €

### 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<sup>37</sup>.

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

TABLEAU 7 — DÉFINITION DE LA CATÉGORIE DE MÉNAGE 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 (au-delà de 35 ans, un accord du siège est requis) et le taux est basé sur celui du livret A ou l'inflation augmenté d'une marge établie selon cotation.
Prêts de haut de bilan bonifié (PHBB 2.0)	Réservé aux organismes cotisant à la CGLLS. Permet le financement de la production de LLS. Le PHBB 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 (10 ans pour la réhabilitation et 20 ans pour la construction) un taux du Livret A + 0,60 %, avec amortissement constant.
Booster	Offre de prêt en complément des prêts PLUS, PLAI, PLS dans le cadre du Plan logement. Limité à 15 000 € maximum par logement. Taux du livret A +0,60 %, peut être choisi avec ou sans différé d'amortissement du capital.
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 et au rachat de logements financés en PLS de plus de 15 ans. 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.

<b>Prêt foncier court terme (GAIA CT)</b>	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 %.
<b>Prêt foncier long terme (GAIA LT)</b>	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), taux de TLA +0,60 %.
<b>Prêt Octofoncier</b>	L'octofoncier est disponible sur la partie foncière des opérations : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de construction, y compris VEFA, et d'acquisition avec ou sans amélioration en PLAI et/ou PLUS et/ou PLS ;</li> <li>• agréées au titre des années 2014-2022</li> <li>• situées en zone tendues : A bis, A et B1 définies par l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation.</li> </ul> La durée d'amortissement est de 80 ans maximum, indexé sur le Livret A uniquement.
<b>Prêt Habitat Amélioration Restructuration Extension (PHARE)</b>	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 %.
<b>Prêt à la réhabilitation (PAM)</b>	Offre de prêt dédiée au financement de travaux d'amélioration en continu du parc, de résidentialisation, de réhabilitation classique ou lourde de logements conventionnés (sociaux ou foyers) à l'Aide personnalisée au logement (APL). Durée jusqu'à 35 ans pour les réhabilitations lourdes. 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<sup>38</sup> peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, meublés ou non<sup>39</sup>, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants<sup>40</sup>. 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<sup>41</sup>. 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)<sup>42</sup>.

### 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)<sup>43</sup>. Le revenu à prendre en compte est le revenu fiscal de référence<sup>44</sup> 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 4,40 % pour les organismes de logement social<sup>45</sup>. La durée d'amortissement est de 35 ans maximum (sous conditions de localisation notamment - 30 ans dans les autres cas), 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.<sup>46</sup>

**38.** 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.

**39.** 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.

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

**41.** Cf. page 84.

**42.** 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.

**43.** Cf. tableau 26 page 64.

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

**45.** Taux donnés pour un livret A à 3%, taux en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2023.

**46.** Cf. page 10 : période de versement et de différé initial.

TABLEAU 9 — ENVELOPPES DE PRÊT ET TAUX DES PLI EN 2023

Établissement distributeur	Enveloppe (en M€) – pour l'année 2023	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	
			taux min.	taux max	taux min.	taux max
CDC	500	4,40 %	4,40 %	4,65 %	-	
Établissements de crédit	1 000	4,40 %	4,40 %	4,65 %	4,40 %	4,70 %
<b>Total</b>	<b>1500</b>					



## OFFRE LOCATIVE INTERMÉDIAIRE

# LOCATIF INTERMÉDIAIRE POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

### Champ d'application

Le régime fiscal en faveur du logement intermédiaire<sup>47</sup> est destiné à la construction de logements neufs et 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 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 peuvent bénéficier de ce régime.

### Zones géographiques

Le dispositif ne s'applique que dans les zones A et B1<sup>48</sup>.

### Avantages fiscaux

Ces opérations bénéficient d'un taux de TVA réduit de 10%.  
Lorsqu'elles portent sur un logement achevé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023, elles donnent également lieu à une exonération de TFPB d'une durée maximale de 20 ans (qui prend fin lors de la cession du logement). Pour les logements achevés à compter de cette même date, cette exonération est remplacée par une créance d'impôt sur les sociétés.

### Engagement de location

L'engagement de location est de 20 ans. Toutefois, le bailleur peut revendre des logements à partir de la 11<sup>ème</sup> année (dans la limite de 50% des logements locatifs intermédiaires de l'opération), et la totalité de ses logements au bout de la 16<sup>ème</sup> 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<sup>49</sup>, y compris lorsque les loyers font l'objet d'une modulation locale par le préfet de région.

### 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<sup>50</sup>. Les logements localisés dans des communes disposant de plus de 25%<sup>51</sup> 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<sup>52</sup> sont exonérés de cette obligation.

### 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<sup>53</sup>.

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.

---

**47.** Article 279-0-bis A, 1384-0-A et 220 Z septies du code général des impôts.

**48.** Cf. page 84.

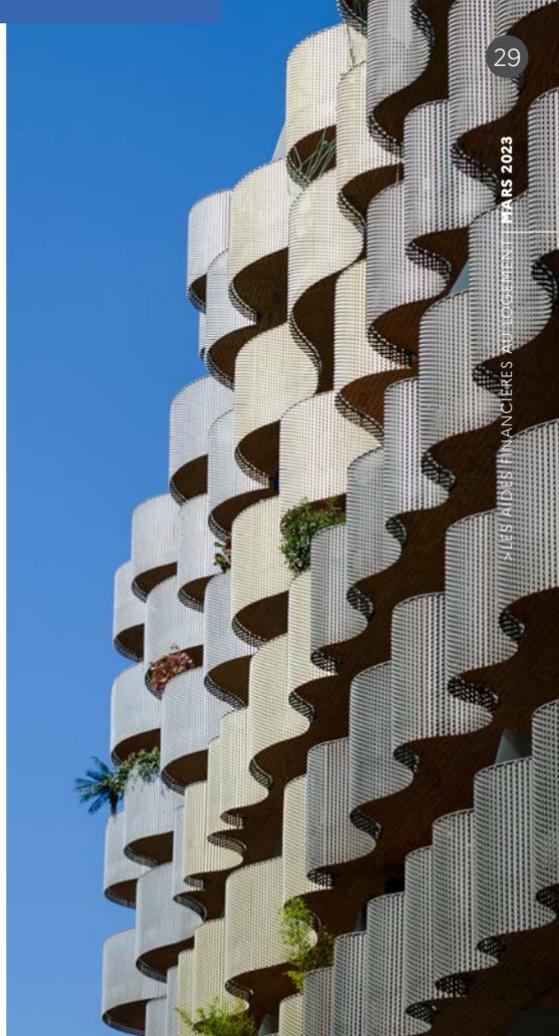
**49.** Cf. tableaux 25 et 26 page 64.

**50.** Au sens du 1<sup>er</sup> du I de l'article 278 sexies du CGI.

**51.** Article 32 de la loi 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 abaissant le taux de 35% à 25%.

**52.** Décrets n°2014-1750 et 1751 du 30 décembre 2014 modifiés.

**53.** Articles D.302-31 et suivants du CCH.



# PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉHABILITATION DU PARC SOCIAL

---

**32**

Éco-prêt logement social (éco-PLS)

**34**

PALULOS et prêt à l'amélioration  
(PAM)

**36**

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

**37**

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 devrait être signée dans le courant de l'année 2023.

### Objet

L'éco-prêt logement social (éco-PLS)<sup>54</sup> 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/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>.an et des émissions de gaz à effet de serre supérieures ou égales à 30 kg CO<sub>2</sub>eq./m<sup>2</sup>.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/m<sup>2</sup>/an minimum entre les consommations conventionnelles d'énergie primaire du bâtiment avant et

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 25 ans	taux du livret A diminué de 25 points de base (soit - 0,25 %)

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/m<sup>2</sup>/an.
- et des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment réhabilité inférieures ou égales à 50 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/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 point à atteindre, chaque geste valant un nombre de point 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. 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. Le calcul des émissions de gaz à effet de serre sera celui de l'audit 3CL.

→ **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 projets à énergie neutre (E=0) et pour les lauréats des appels à projets « MassiRéno » (Massification de la rénovation exemplaire du parc locatif social), le montant par logement est porté à son plafond<sup>55</sup>, soit 33 000 € hors bonus. Cette disposition est ouverte aux logements locatifs sociaux dont la consommation énergétique correspond aux classes E, F ou G du diagnostic de performance énergétique, et, dans la limite de 15 % du nombre total de logements financés, pour chaque bailleur, aux logements de classe D.

L'éco-prêt logement social peut aussi être majoré de 2 000 € par logement pour l'obtention d'un label lié à la qualité du bâtiment. En métropole, cette majoration est conditionnée à l'obtention d'un label « Bâtiment Basse Consommation Rénovation ». En Outre-mer, cette majoration est conditionnée à la réalisation d'une démarche environnementale qui respecte

au minimum 6 des 8 critères définis dans l'article 14 quater de la convention Eco-PLS du 4 mai 2012 modifiée. Par ailleurs, le prêt peut être majoré de 3 000 € en cas de présence d'amiante dans le bâtiment, ou si le bâtiment rénové permet un gain d'émission de gaz à effet de serre d'au moins 70 % et qu'il n'y a pas de système de chauffage au gaz après travaux.

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.

**54.** Une nouvelle convention pour 2023-2027 sera publiée dans le courant de l'année 2023. Elle sera accessible sur le site du ministère de la Transition écologique.

**55.** 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-prest-logement-social>

## PALULOS ET PRÊT À L'AMÉLIORATION (PAM)

### Objet de la PALULOS

La prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) peut être versée par l'État<sup>56</sup> pour financer des travaux d'amélioration dans les immeubles appartenant à des bailleurs sociaux ou gérés par eux, notamment des travaux de rénovation énergétique, des travaux réalisés sur des immeubles dégradés, des travaux de restructuration interne des immeubles et des logements, des travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne y compris les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation des logements aux personnes âgées<sup>57</sup>. Son attribution donne lieu à un conventionnement impliquant un plafond de loyer et des plafonds de ressources.

Depuis 2009, aucun crédit n'était dédié au financement des opérations de réhabilitation<sup>58</sup> hors zone ANRU. Toutefois, le Plan de relance a prévu pour 2021-2022 l'ouverture de crédits pour le financement d'opérations de réhabilitation et de rénovation énergétique de logements locatif sociaux.

Dans la continuité du Plan de relance, une enveloppe de 200 M€ dédiée à la rénovation énergétique de logements locatifs sociaux de classe DPE F ou G avant travaux, éventuellement couplée à des travaux de réhabilitation lourde est créée en 2023 dans le cadre du budget du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP).

### Caractéristiques de la PALULOS

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 PALULOS est

au plus égal 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 la PALULOS (avec ou sans subvention) et celles non éligibles à la PALULOS répondant à certains critères<sup>59</sup>.

### 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<sup>60</sup>.

### 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<sup>61</sup> ;
- 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<sup>62</sup> ;
- des échéances trimestrielles ou annuelles selon les versions de produit sont disponibles ;
- le taux d'intérêt est égal au taux du PLUS, 3,60 %<sup>63</sup> ; toutefois, il est alternativement possible d'opter pour

un taux indexé sur l'inflation défini selon un barème mensuel ;

→ les modalités de versement et de garantie du prêt sont identiques à celles du PLAI et du PLUS.<sup>64</sup>

**56.** Depuis la loi de finances initiale pour 2009, les seules subventions budgétaires attribuées sont pour la mise aux normes des foyers de travailleurs migrants (FTM) ainsi que pour la réhabilitation de bâtiments communaux vacants en vue de les mettre sur le marché du logement social.

**57.** Art. D323-1 et suivants du CCH.

**58.** <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-relance-restructuration-rehabilitation-lourde-et-renovation-thermique-logements-locatifs>.

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

**60.** Cf. page 32.

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

**62.** Cf. page 10 : conditions financières.

**63.** Taux donné pour un livret A à 3 %, taux en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2023.

**64.** Cf. page 10 : période de versement et différé initial

## 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%<sup>65</sup>. 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<sup>66</sup> :

- 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<sup>67</sup>.

### 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 %.

**65.** Article 278 sexies A du CGI.

**66.** 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.

**67.** Cf. page 78.

## 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<sup>68</sup> 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.

---

**68.** 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<sup>er</sup> du 1<sup>er</sup> du IV de l'article 278 sexies du CGI. Elles doivent porter sur les locaux mentionnés au II, 1<sup>er</sup> du III et IV de l'article 278 sexies du CGI.



# ACCESSION

---

**40**

Prêt à taux zéro (PTZ)

**47**

Prêt conventionné (PC)

**49**

Prêt de location-accession (PSLA)

**53**

Bail Réel Solidaire (BRS)

**54**

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



---

04

## PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

### Objet du prêt

Le PTZ<sup>69</sup> 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. Il peut financer une opération neuve ou l'acquisition d'un logement ancien à la condition d'y réaliser des travaux d'amélioration et que la performance énergétique du logement après travaux soit supérieure ou égale à l'étiquette E. Il peut également financer l'acquisition d'un logement du parc social sous conditions.

### Logement neuf

Est considérée comme une opération neuve au sens du PTZ<sup>70</sup> :

→ 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 (régé 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 ;

---

**69.** 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).

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

TABLEAU 11 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU PTZ

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

TABLEAU 12 — QUOTITÉS DU PTZ

Quotités	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logement neuf	40%	40%	20%	20%
Logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration	-	-	40%	40%
Logement ancien acquis dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants	10%	10%	10%	10%

TABLEAU 13 — PLAFONDS D'OPÉRATION DU PTZ

Nombres de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 et plus	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

→ soit l'ensemble des éléments de second œuvre dans une proportion des deux tiers pour chacun d'eux<sup>71</sup>.

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

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<sup>72</sup>.

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

La vente d'un logement du parc social<sup>73</sup> 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 la 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<sup>74</sup>. 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.

**71.** 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.

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

**73.** 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.

**74.** Articles L. 31-10-6 et D. 31-10-6 du CCH.

Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant<sup>75</sup> :

→ la somme des revenus fiscaux de référence (RFR<sup>76</sup>) 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<sup>77</sup>, 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.

### Quotité

La quotité de prêt applicable aux logements neufs est de 20 % en zones B2 et C et de 40 % en zones A et B1. La quotité de prêt applicable aux logements anciens faisant l'objet de travaux d'amélioration est de 40% (cf. **tableau 12**).

Pour un logement ancien acquis dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants, la quotité est de 10%.

### 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<sup>78</sup> (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<sup>79</sup>. 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 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	6	7	8 et plus
Coefficient familial	1	1,4	1,7	2	2,3	2,6	2,9	3,2

TABLEAU 15 — LIMITES DES TRANCHES DU PTZ

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 22 000 €	≤ 19 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
2	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €



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

**76.** Cf. note de bas de page 31 page 17.

**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 ; 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.w

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%	15 ans	10 ans
2	100%	10 ans	12 ans
3	100%	5 ans	15 ans

### PRÊT DISTRIBUÉ PAR ACTION LOGEMENT

Le prêt<sup>80</sup> 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 : 80 % des bénéficiaires du prêt doivent justifier d'un revenu fiscal inférieur aux plafonds prévus pour le logement intermédiaire (cf. **tableau 26**) et la prime est destinée aux ménages avec des revenus inférieurs aux plafonds prévus pour le PSLA (cf. **tableau 17**). Ces dispositifs aident à financer l'achat de logements neufs.

Le prêt couvre également l'achat dans le cadre de la vente HLM ou l'agrandissement de la surface habitable d'un logement. Le prêt est accordé au taux fixe de 0,5 % pour un montant maximal de 40 000€ et une durée d'au plus 25 ans. Ces aides sont distribuées dans la limite des enveloppes prévues par Action Logement.

**80.** Directive d'Action Logement prêt accession : [https://groupe.actionlogement.fr/sites/alg/files/images/Directives/directives\\_2021/20211904\\_alg\\_directive\\_offre\\_pp\\_accession.pdf](https://groupe.actionlogement.fr/sites/alg/files/images/Directives/directives_2021/20211904_alg_directive_offre_pp_accession.pdf)

**+** Retrouvez toutes les informations relatives au PTZ, et notamment le calculateur sur : <https://www.ecologie.gouv.fr/pre-taux-zero>

## PRÊT CONVENTIONNÉ (PC)

### Objet du prêt

Le prêt conventionné<sup>81</sup> 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<sup>82</sup>;
- l'agrandissement de surface habitable;
- l'adaptation pour les personnes handicapées ou l'amélioration seule (pour les logements achevés depuis au moins dix ans).

Le cas échéant, 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<sup>83</sup>. Les conditions d'occupation du logement financé à l'aide d'un prêt conventionné sont identiques à celles du PTZ<sup>84</sup>.

### 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 ne peut

excéder des taux plafonds égaux à un taux de référence plus une marge<sup>85</sup>. Il peut être inférieur à ces taux plafonds.

**81.** 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).

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

**83.** Article D. 331-72 du CCH.

**84.** Article D. 331-66 du CCH, cf. page 43 : conditions d'occupation du logement.

**85.** 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.

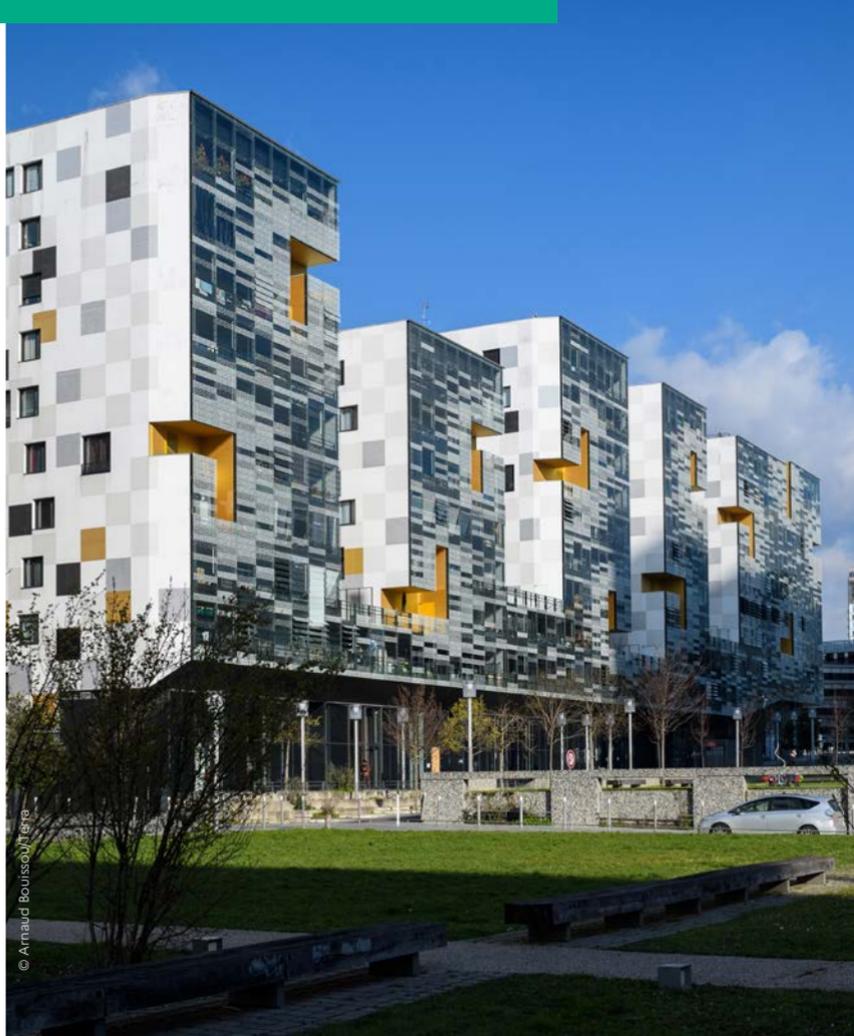
Les taux plafonds sont identiques pour les PC et les PAS et disponibles sur le site internet de la SGFGAS : [www.sgfgas.fr](http://www.sgfgas.fr)

### 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<sup>86</sup>.

---

**86.** 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.



## PRÊT DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)

### Objet du prêt

Le PSLA<sup>87</sup> 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<sup>88</sup>. 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<sup>87</sup> et conserver les avantages fiscaux initiaux du PSLA<sup>90</sup>.

### 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<sup>91</sup>

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<sup>92</sup>. 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<sup>93</sup> :

- la somme des revenus fiscaux de référence (RFR<sup>94</sup>) 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 2023<sup>95</sup>

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A	Zones B et C
1	35 515 €	26 921 €
2	49 720 €	35 899 €
3	56 825 €	41 525 €
4	64 638 €	46 014 €
5 et plus	73 732 €	50 489 €

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

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

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

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

**91.** 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.

**92.** 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 6m<sup>2</sup>, 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).

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

**94.** Cf. note 31 page 17.

**95.** Article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 26 mars 2004. 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 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023**

	<b>Zone A bis</b>	<b>Zone A</b>	<b>Zone B1</b>	<b>Zone B2</b>	<b>Zone C</b>
<b>Plafonds de redevance locative</b>	14,32 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	9,48 €/m <sup>2</sup>	9,10 €/m <sup>2</sup>	8,43 €/m <sup>2</sup>
<b>Plafonds de prix (Hors TVA)</b>	5 502 €/m <sup>2</sup>	4 168 €/m <sup>2</sup>	3 338 €/m <sup>2</sup>	2 914 €/m <sup>2</sup>	2 548 €/m <sup>2</sup>

**TABLEAU 19 — ENVELOPPE ET TAUX DU PSLA DISTRIBUÉ  
SUR DES RESSOURCES ADOSSÉES AU LIVRET A EN 2023**

	<b>Enveloppe (en M€)</b>	<b>Taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale</b>	<b>Taux pour les autres emprunteurs personnes morales</b>	<b>Taux en cas de transfert du prêt à une personne physique</b>
<b>Établissements de crédit</b>	600	3%	3%	entre 3% et 4%

### 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<sup>96</sup>.

→ 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<sup>97</sup> 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<sup>98</sup> 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.

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

**97.** Cf. page 18.

**98.** 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 organisme de foncier solidaire (OFS) et 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 la neutralisation du coût d'acquisition du foncier. Il permet ainsi d'améliorer l'adéquation entre le prix des logements construits et le revenu des ménages. Il propose une nouvelle filière dans le parcours résidentiel des ménages, situé entre la location et l'accession en pleine propriété. Le foncier sous BRS demeure la propriété permanente de l'OFS, qui le met en location contre une redevance modique. Le ménage preneur occupe le bien à titre de résidence principale et est propriétaire de droits réels immobiliers, pour une durée de 18 à 99 ans, qu'il peut revendre, donner ou transmettre par voie de succession.

Lorsque le foncier est utilisé pour une opération locative sociale, le bailleur s'engage à louer le bien sous plafond de ressources et de loyers. Outre le portage perpétuel du foncier affecté à un BRS par l'OFS, la principale innovation du dispositif consiste à permettre la rechargeabilité du BRS à chaque mutation : le bail est reconduit pour une durée identique permettant de maintenir, dans le temps, la valeur des droits réels qui ne sont donc plus indexés sur la durée restante du bail. Cette approche permet aux ménages aux revenus modestes éligibles de se constituer un apport, soit en vue d'une future acquisition en pleine propriété, soit en vue d'une transmission à leurs héritiers. En contrepartie, le montant des droits réels est encadré afin de maintenir perpétuellement accessible le bien pour les ménages successifs qui les acquerront auprès du ménage actuellement propriétaire.

## 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

Les personnes physiques sous plafonds de ressources faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine<sup>99</sup> (convention PNRU signée avec l'ANRU) ou entièrement située à une distance de moins de 300 m de la limite de ces quartiers bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5 %<sup>100</sup>. Il en est de même, avec des conditions identiques, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'un contrat de ville et dans une bande de 300 m autour de ces quartiers ainsi que pour les immeubles faisant partie d'un ensemble immobilier situé à moins de 500 mètres de la limite des QPV, dès lors que cet ensemble

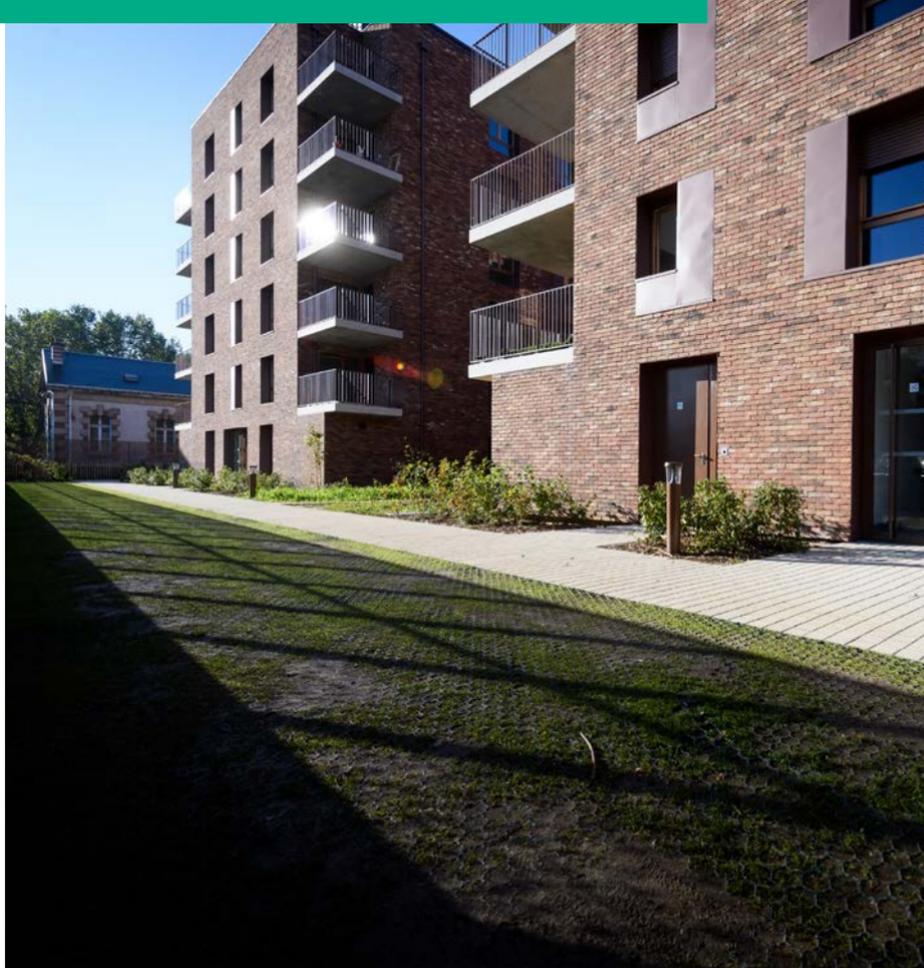


TABLEAU 20 — **PLAFONDS DE RESSOURCES OUVRANT DROIT AU BÉNÉFICE DE LA TVA À TAUX RÉDUIT EN ZONE ANRU OU QPV AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023**

Nombre de personnes composant le ménage	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île de France	Autres régions
1	36 314 €	36 314 €	31 570 €
2	54 272 €	54 272 €	42 160 €
3	71 144 €	65 238 €	50 700 €
4	84 943 €	78 144 €	61 208 €
5	101 062 €	92 507 €	72 002 €
6	113 722 €	104 101 €	81 149 €
Pers. suppl.	12 673 €	11 598 €	9 052 €

est au moins partiellement situé à une distance de moins de 300 m de cette limite et à condition que ces quartiers fassent l'objet d'une convention de renouvellement urbain. (convention NPNRU).

### **Plafonds de ressources**

Les plafonds de ressources sont les plafonds PLS majorés de 11%<sup>101</sup>. Ils sont comparés au revenu fiscal de référence (RFR<sup>102</sup>) au titre de l'avant-dernière

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<sup>103</sup>.

**99.** Quartiers consultables sur le site : [www.anru.fr](http://www.anru.fr)

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

**101.** Article L411-2, dixième alinéa du CC.

**102.** Cf. note de bas de page 33 page 17.

**103.** Cf. tableau 18.

# INVESTISSEMENT LOCATIF

---

**58**

Loc'Avantages

**61**

Pinel

**65**

Denormandie



---

05

## LOC'AVANTAGES

Le dispositif « Loc'Avantages »<sup>104</sup> 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 se substitue au 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 1<sup>er</sup> janvier 2022 et pour lequel la demande de conventionnement est enregistrée par l'Anah entre

le 1<sup>er</sup> 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<sup>105</sup> 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 et le niveau de ressources de son locataire, 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 »)<sup>106</sup> (Cf. infra). 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 récents 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

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 %

**104.** Article 199 tricies du code général des impôts.

**105.** Les modèles de conventions sont annexés à l'article D. 321-23 du code de la construction et de l'habitation dans sa version en vigueur à compter du 2 avril 2022.

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

de loyer sont les mêmes pour toutes les communes du département). À Paris, Lyon et Marseille, ils sont définis à l'échelle de l'arrondissement. Pour définir le plafond applicable à un logement, on multiplie le plafond de loyer communal par un coefficient<sup>107</sup> dépendant de la surface : plus le logement est petit, plus le loyer plafond est élevé au m<sup>2</sup>. Les plafonds de loyer, hormis à Mayotte<sup>108</sup>, sont fixés par arrêté<sup>109</sup>.

**107.** 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.

**108.** Les plafonds de loyer applicables à Mayotte sont fixés au 4 du I de l'article 2 ter 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 ter du code général des impôts, JORF du 1<sup>er</sup> avril 2022).

**109.** Les plafonds de loyer, hors Mayotte, sont fixés par l'arrêté du 21 décembre 2022 publié au JOFR du 31 décembre 2022.

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	30 641 €	30 641 €	24 975 €	22 477 €	22 477 €
2	45 798 €	45 798 €	33 354 €	30 018 €	30 018 €
3	60 034 €	55 050 €	40 109 €	36 098 €	36 098 €
4	71 677 €	65 942 €	48 422 €	43 579 €	43 579 €
5	85 281 €	78 062 €	56 962 €	51 266 €	51 266 €
6	95 967 €	87 847 €	64 198 €	57 778 €	57 778 €
Par personne supplémentaire	+ 10 694 €	+ 9 789 €	+ 7 162 €	+ 6 445 €	+ 6 445 €

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	16 852 €	16 852 €	13 736 €	12 362 €	12 362 €
2	27 480 €	27 480 €	20 013 €	18 011 €	18 011 €
3	36 021 €	33 031 €	24 066 €	21 659 €	21 659 €
4	39 638 €	36 466 €	26 777 €	24 100 €	24 100 €
5	46 906 €	42 936 €	31 331 €	28 198 €	28 198 €
6	52 782 €	48 316 €	35 309 €	31 778 €	31 778 €
Par personne supplémentaire	+ 5 880 €	+ 5 383 €	+ 3 938 €	+ 3 544 €	+ 3 544 €

# PINEL

## Champ d'application

Le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu<sup>110</sup> 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 logement neufs, l'acquisition de locaux transformés en logement ou l'acquisition de locaux non décents réhabilités, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2024. Les logements doivent être situés dans les zones A ou B1 du zonage ABC<sup>111</sup>.

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 1<sup>er</sup> 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<sup>112</sup> 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 1<sup>er</sup> 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<sup>113</sup> sont, pour les constructions nouvelles, les logements respectant la réglementation thermique en vigueur (« RT 2012 ») ou bénéficiant du

**110.** 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.

**111.** Cf. page 84.

**112.** 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.

**113.** 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 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Coefficient multiplicateur	1,2	1,08	0,99	0,89

label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 » (label qui ne peut être délivré qu'aux logements dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013). Pour les bâtiments existants, en 2021 et 2022 ce sont les logements bénéficiant du label BBC rénovation ou HPE rénovation<sup>114</sup>, ou respectant au moins deux exigences de performance énergétique sur quatre équipements ou matériaux<sup>115</sup>. 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, supérieur et environnementale, supérieur

à la réglementation déterminera le niveau de la réduction d'impôt<sup>116</sup> (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<sup>117</sup>.

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<sup>116</sup>.

L'assiette<sup>118</sup> 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 €)<sup>119</sup>. 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 2022 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 habitable à prendre en compte s'entend de la surface augmentée de la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m<sup>2</sup> 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 sociaux (PLS)<sup>120</sup>.

Les plafonds de loyer applicables par commune peuvent être consultés, via le calculateur effectuant des simulations d'investissements par commune, sur le site : <https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-pinel>

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 2023, 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<sup>121</sup> de l'année N-2 (2021 pour les baux conclus en 2023). Ces plafonds de loyer et de ressources du locataire sont adaptés en outre-mer<sup>122</sup>.

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

**115.** 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 septuiesimes du code général des impôts, pris en application de l'article 46 AZA octies de l'annexe III à ce code.

**116.** Décret n° 2022-384 du 17 mars 2022 relatif au niveau de qualité des logements résultant de l'application en France métropolitaine de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

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

**118.** Décret n° 2022-384 du 17 mars 2022 relatif au niveau de qualité des logements résultant de l'application en France métropolitaine de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

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

**120.** 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.

**121.** Cf. note 31 page 17.

**122.** Article 2 terdecies F de l'annexe III du CGI.

**TABEAU 25 — PLAFONDS DE LOYERS PAR ZONE DU DISPOSITIF D'AIDE A L'INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE POUR LES BAUX CONCLUS EN 2023**

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds par zone	18,25 €/m <sup>2</sup>	13,56 €/m <sup>2</sup>	10,93 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>

**TABEAU 26 — PLAFONDS DE RESSOURCES DU DISPOSITIF D'AIDE A L'INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE POUR LES BAUX CONCLUS EN 2023**

Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	41 855 €	41 855 €	34 155 €	30 703 €	30 703 €
Couple	62 555 €	62 555 €	45 558 €	41 001 €	41 001 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	82 002 €	75 194 €	54 785 €	49 307 €	49 307 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	97 904 €	90 071 €	66 139 €	59 525 €	59 525 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	116 487 €	106 626 €	77 805 €	70 025 €	70 025 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	131 078 €	119 987 €	87 685 €	78 918 €	78 917 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	+ 14 609 €	+ 13 369 €	+ 9 782 €	+ 8 801 €	+ 8 801 €

## DENORMANDIE

### Champ d'application

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et pour les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2023, 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 logement rénové. L'aide fiscale porte sur les travaux de rénovation en vue d'améliorer à terme la qualité du parc de logement, 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<sup>123</sup> 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. Exemple : Pour l'achat d'un bien de 150 000 euros avec 50 000 euros de travaux, l'aide s'élève à 42 000 euros pour une location de 12 ans, soit 3 500 euros de déduction par an.

### Condition de travaux

Les travaux doivent représenter 25 % du coût total de l'opération. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les travaux éligibles sont alignés sur ceux du PTZ dans l'ancien<sup>124</sup>.

### Conditions de performance énergétique<sup>125</sup>

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.

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

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

**125.** 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<sup>e</sup> de l'article 46 AZA *octies*-0 A de l'annexe III du même code.

# PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

---

**68**

MaPrimeRénov' et les aides  
de l'Anah

**73**

Eco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

**77**

Prêt avance rénovation (PAR)

**78**

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

**79**

Certificats d'économie d'énergie (CEE)

**80**

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

**81**

Partage des économies de charges

**81**

Doublement du déficit foncier



---

06

## MAPRIMERÉNOV' ET LES AIDES DE L'ANAH

### Objet de la prime

MaPrimeRénov'<sup>126</sup> 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. MaPrimeRénov' remplace ainsi définitivement le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et le programme « Habiter Mieux Agilité » de l'Anah. 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 de subvention peut également être versée aux ménages aux ressources 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.

### Bénéficiaires

Les ménages éligibles à MaPrimeRénov' sont les propriétaires occupant leur résidence principale, les propriétaires bailleurs pour les logements qu'ils louent à titre de résidence principale, ainsi que les usufruitiers. Les personnes morales ne sont pas éligibles à MaPrimeRénov'. Le montant de la prime est forfaitaire et il varie en fonction des ressources du ménage (modestes, très modestes, intermédiaires ou supérieures). 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 15 ans ou plus<sup>127</sup>.

### Dépenses éligibles

La demande de prime peut porter sur une ou plusieurs dépenses éligibles<sup>128</sup>, dans un logement individuel ou en partie privative dans un logement collectif. Chacune de ces dépenses est éligible dans la limite d'un plafond de dépense. L'éligibilité est également conditionnée à des critères techniques (sur les performances des matériaux et équipements, les conditions

TABLEAU 27 — PLAFONDS DE RESSOURCES DETERMINANT LE BAREME MAPRIMERENOV' EN 2023 (€)

NOMBRE DE PERSONNES composant le ménage	Revenu fiscal de référence (RFR)							
	ILE-DE-FRANCE				HORS ILE-DE-FRANCE			
	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs
1	22 461	27 343	38 184	> 38 184	16 229	20 805	29 148	> 29 148
2	32 967	40 130	56 130	> 56 130	23 734	30 427	42 848	> 42 848
3	39 591	48 197	67 585	> 67 585	28 545	36 591	51 592	> 51 592
4	46 226	56 277	79 041	> 79 041	33 346	42 748	60 336	> 60 336
5	52 886	64 380	90 496	> 90 496	38 168	48 930	69 081	> 69 081
Par personne supplémentaire	+ 6 650	+ 8 097	+ 11 455	+ 11 455	+ 4 813	+ 6 165	+ 8 744	+ 8 744

**126.** 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. Les modalités de l'aide sont précisées dans le décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique et l'arrêté du 14 janvier 2020.

**127.** 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.

**128.** La liste des travaux éligibles et montants associés est disponible sur le guide des aides financières de l'ANAH : [https://www.anah.fr/fileadmin/user\\_upload/Guide-des-aides-financieres-2023.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/user_upload/Guide-des-aides-financieres-2023.pdf)

d'installation, etc.)<sup>129</sup>. Un forfait de MaPrimeRénov' est spécifiquement dédié aux travaux de rénovation globale conduisant à un gain énergétique d'au moins 55% (à destinations des ménages aux ressources intermédiaires et supérieures uniquement, les ménages aux ressources modestes et très modestes étant éligibles à MaPrimeRénov' Sérénité). Par ailleurs, deux bonus existent pour les travaux permettant de sortir le logement du statut de passoire énergétique (étiquette F ou G du DPE) et les travaux permettant d'atteindre l'étiquette A ou B du DPE.

### Montant

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 logement sur une période de cinq ans<sup>130</sup> 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.

### 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<sup>131</sup>.

### 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). Au 1<sup>er</sup> septembre 2023, cet accompagnement est obligatoire pour tous les propriétaires sollicitant MaPrimeRénov' avec deux gestes de travaux ou plus, conduisant à plus de 10 000 € d'aide.

### MaPrimeRénov' Sérénité

Pour les propriétaires occupants aux revenus très modestes et modestes, l'aide MaPrimeRénov' Sérénité<sup>132</sup> finance

des travaux de rénovation globale permettant un gain énergétique d'au moins 35 %<sup>133</sup>. Le bénéficiaire s'engage à occuper le logement encore au moins 3 ans, et doit obligatoirement être accompagné par un Accompagnateur Rénov'. Cet accompagnement est gratuit si le logement est situé dans un périmètre d'opération programmée de l'Anah. Si ce n'est pas le cas, les propriétaires peuvent percevoir une prime pouvant aller jusqu'à 600 € pour financer cet accompagnement.

L'aide est proportionnelle au montant des travaux (le montant des travaux pris en compte est plafonné à 35 000 € hors taxes) :

- pour les ménages aux ressources très modestes : 50 % du montant total des travaux (hors taxes) dans la limite de 17 500 € ;
- pour les ménages aux ressources modestes : 35 % du montant total des

## PLAN DE RÉSILIENCE ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

Dans le cadre du plan de résilience économique et sociale annoncé le 16 mars 2022 en réponse aux difficultés posées par la crise en Ukraine en matière économique, les aides MaPrimeRénov' accordées pour l'installation d'un système de chauffage vertueux qui permet de sortir du gaz ou du fioul, comme les pompes à chaleur (y compris hybrides) ou les chaudières biomasse, sont augmentées de 1000 € depuis le 15 avril 2022 et jusqu'au 31 mars 2023. Par ailleurs, pour ne plus inciter les ménages à rester dépendants du gaz, les forfaits pour l'installation de nouvelles chaudières au gaz sont parallèlement arrêtés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

travaux (hors taxes) dans la limite de 12 250 €.

En plus de ces montants, les ménages peuvent bénéficier des mêmes bonus que MaPrimeRénov' pour les travaux conduisant à une sortie du statut de passoire énergétique (étiquette F ou G du DPE), et les travaux conduisant à l'atteinte de l'étiquette A ou B du DPE.

MaPrimeRénov' Sérénité est cumulable avec les primes CEE depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, les aides locales, les caisses de retraite, l'éco-prêt à taux zéro, le chèque

**129.** 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.

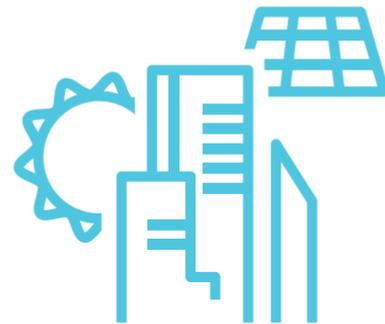
**130.** Et un seul audit énergétique ouvre droit à la prime par ménage.

**131.** Décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 et arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2015 relatif aux critères de qualification.

**132.** Délibération n°2021-42 de l'Anah du 8 décembre 2021.

**133.** Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, les travaux devront également permettre d'atteindre au moins la classe E du DPE.

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ



énergie, et la TVA à taux réduit à 5,5 %. En revanche, un bénéficiaire du prêt à taux zéro ne peut pas demander MaPrimeRénov' Sérénité, et, pour des mêmes travaux, il n'est pas possible de bénéficier à la fois de MaPrimeRénov' et de MaPrimeRénov' Sérénité.

### MaPrimeRénov' Copropriétés

MaPrimeRénov' Copropriétés<sup>134</sup> 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 :

- avoir au moins 75 % des lots (ou à défaut des tantièmes) dédiés à l'usage d'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 25 % du montant des travaux (montant des travaux plafonné à 25 000 € par logement), à laquelle peuvent s'ajouter des bonus : pour les copropriétés fragiles<sup>135</sup>, pour les ménages aux ressources très modestes et modestes, pour les travaux conduisant à une sortie du statut de passoire énergétique, et pour les travaux conduisant à l'atteinte de l'étiquette A ou B du DPE.

Une assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire. Elle est financée en partie par l'Anah (30 % du prix de la prestation HT avec un plafond de 180 € par logement et un plancher de 900 €).

Les règles de cumul de MaPrimeRénov' Copropriétés sont les mêmes que celles de MaPrimeRénov' Sérénité. Toutefois, le cumul avec les primes CEE n'est pas possible pour les copropriétés fragiles qui bénéficient du bonus dédié.

**134.** Délibération n°2020-54 de l'Anah du 2 décembre 2020.

**135.** 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)<sup>136</sup> 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 conjointement. Les travaux qui ouvrent droit à l'éco-PTZ<sup>137</sup> 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 Sérénité 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 permettre un gain énergétique d'au moins 35 % et la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire après travaux doit être inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>.an ;

→ soit constituer des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie. Les dispositifs d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie ouvrant droit à l'éco-prêt à taux zéro doivent respecter des critères techniques<sup>138</sup>.

Les travaux éligibles « actions de travaux » et « performance énergétique globale » sont adaptés aux départements d'outre-mer. Un arrêté<sup>139</sup> 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 « copropriété » (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<sup>140</sup> par le propriétaire, un locataire, ou un

**136.** Article 244 quater U du CGI et articles D. 319-1 à D. 319-43 du CCH.

**137.** La liste des travaux éligibles est disponible sur le guide des aides financières de l'ADEME : <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-pratique-aides-financieresrenovation-habitat-2020.pdf>

**138.** Article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

**139.** 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.

**140.** 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).

# PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

associé de la société civile.

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 »<sup>141</sup> peut financer une ou plusieurs actions de travaux, dans la limite de 30000 € moins le montant du premier éco-prêt. Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

## Copropriété

Depuis sa création, un éco-PTZ « individuel » peut être utilisé 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 €.

## Eco-prêt « Habiter Mieux »

Les ménages bénéficiaires des aides MaPrimeRénov' Sérénité de l'Anah bénéficient d'une forme spécifique d'éco-PTZ, appelé éco-prêt « Habiter Mieux ». Tous les ménages justifiant de l'octroi de l'aide MaPrimeRénov' Sérénité peuvent bénéficier d'un éco-prêt « Habiter Mieux », sans conditions de travaux autres que celles de l'aide MaPrimeRénov' Sérénité.

Le montant de l'éco-prêt « Habiter Mieux » s'élève à 20000 € maximum et correspond au montant des travaux éligibles aux aides, après déduction du montant de l'aide accordée au titre de MaPrimeRénov' Sérénité<sup>142</sup>.

## 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'<sup>143</sup>. Le montant d'un Eco-PTZ Prime Rénov' peut atteindre jusqu'à 30 000 € 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 15 ans. Il s'adresse aux logements occupés à titre de résidence principale. Ce nouvel 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 titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2023, les sociétés de tiers-financement des régions Hauts-de-France et Île-de-France. Parmi ces banques, seules celles ayant signé des avenants spécifiques de distribution sont habilitées à délivrer des éco-PTZ « copropriété » et des éco-prêts « Habiter Mieux »<sup>144</sup>. La banque 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<sup>145</sup>. 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/trouveez-un-professionnel>

### Démarches

Pour bénéficier de l'éco-PTZ, 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<sup>146</sup>

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 ;

**141.** Décret n° 2016-1072 du 3 août 2016 relatif aux offres d'avances remboursables sans intérêt complémentaires.

**142.** Article D.319-37 du CCH.

**143.** Décret n° 2022-454 du 30 mars 2022 relatif aux avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation ayant ouvert droit à la prime de transition énergétique.

**144.** La liste des banques habilitées à délivrer des éco-PTZ « individuels », « copropriétés » et Habiter Mieux est disponible sur le site de la SGFGAS : [www.sgfgas.fr](http://www.sgfgas.fr)

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

**146.** Article D. 319-17 du CCH.

TABLEAU 28 — PLAFONDS DE MONTANT DE L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

	Action seule (isolation des parois vitrées)	Action seule	Eco-PTZ Habiter Mieux	Mon Eco-PTZ Prime Rénov'	« Bouquet de travaux »		« Performance énergétique globale »	Système d'assainissement non collectif
					2 actions	3 actions et plus		
Plafond de l'avance	7 000 €	15 000 €	20 000 €	30 000 €	25 000 €	30 000 €	50 000 €	10 000 €

- le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;
  - 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 l'éco-PTZ « Habiter Mieux », le montant des aides MaPrimeRénov' Sérénité doit être

déduit du montant des travaux.

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 28**). Il peut être réduit sur demande de l'emprunteur.

### Conditions de remboursement

La durée maximale de remboursement

est de 15 ans pour l'éco-PTZ « actions de travaux » et de 20 ans pour l'éco-PTZ « performance énergétique globale ». 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<sup>147</sup> 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 destiné prioritairement 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.

Suite à la publication des derniers textes réglementaires nécessaires, le « prêt avance rénovation » est complètement opérationnel depuis février 2022. Trois banques, La Banque Postale, le Crédit Mutuel et le CIC, ont commencé son déploiement dans leurs réseaux depuis le premier trimestre de l'année. Le Crédit Agricole, les Banques Populaires et les Caisses d'Épargne travaillent également pour la distribution de ce produit dans les prochains mois.

**147.** Voir : <https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A15607>

## 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%<sup>148</sup>.

### Logement

Les logements éligibles sont les logements achevés depuis plus de 2 ans<sup>149</sup>, qu'ils soient utilisés en tant qu'habitation principale ou secondaire.

### Les travaux éligibles au taux de 10%<sup>150</sup> (ou 2,1 % en Guadeloupe, Martinique et à La Réunion) sont :

- w** les travaux d'amélioration ;
- w** les travaux de transformation ;
- w** les travaux de gros entretien ;
- w** 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<sup>151</sup> bénéficient également du taux réduit de 5,5 %.

Le périmètre des travaux éligibles sera rationalisé et actualisé dans le courant de l'année 2023. Seront ainsi précisées les prestations portant sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien de matériaux, d'équipements, d'appareils ou de systèmes ayant pour objet d'économiser l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables 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.

**148.** Articles 278-0 bis A et 279-0 bis du CGI.

**149.** 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.

**150.** 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.

**151.** Article 278-0 bis A.

## CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

### Objet du dispositif

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE)<sup>152</sup> 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 et de rénovation globale notamment), les ménages peuvent bénéficier d'une aide majorée, proposée par des acteurs signataires d'une charte « Coup de pouce »<sup>153</sup>.

### 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<sup>154</sup> : 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<sup>155</sup> 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

**152.** 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.

**153.** 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>.

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

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

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

du particulier lui-même. Pour pouvoir récupérer des certificats et satisfaire à l'obligation d'économies d'énergie à laquelle elle est soumise, une entreprise (un vendeur d'énergie par exemple), doit impérativement s'engager, avant la signature du devis (ou du bon de commande), à apporter une incitation à réaliser des économies d'énergie. L'engagement doit être contractuel ; l'offre CEE doit obligatoirement comporter un document décrivant la proposition. Depuis le 1<sup>er</sup> 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 »<sup>156</sup>.

### Cumul avec d'autres incitations

Le dispositif des CEE est cumulable avec l'éco-PTZ et MaPrimeRénov' ainsi que le Fonds Air pour l'installation d'un système de chauffage au bois performant. En revanche, il n'est pas cumulable avec l'aide Habiter Mieux Sérénité de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). S'agissant des aides proposées par les collectivités

locales, les possibilités de cumul varient selon les collectivités. S'il s'agit de travaux différents, les différentes offres des fournisseurs d'énergie sont cumulables. Lorsqu'il souhaite réaliser des travaux, le particulier est incité à comparer différentes offres

des fournisseurs en amont de sa décision de travaux.

---

**156.** Annexe 8 de l'arrêté du 4 septembre 2014 modifié fixant la liste des éléments d'une demande de certificats d'économies d'énergie et les documents à archiver par le demandeur.

## EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIÈS (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 1<sup>er</sup> janvier 1989 qui font l'objet, par le propriétaire, de dépenses d'équipement<sup>157</sup>. 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.

---

**157.** Article 1383-0 B du CGI.

## 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<sup>158</sup>. 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<sup>159</sup> et les bailleurs sociaux<sup>160</sup> :

- 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.

**158.** 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.

**159.** Décret n°2009-1439 du 23 novembre 2009. Arrêté du 23 novembre 2009.

**160.** Décret n°2009-1438 du 23 novembre 2009. Arrêté du 23 novembre 2009.

## 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<sup>161</sup>. Pour les dépenses de rénovation énergétique<sup>162</sup> engagées entre le 1<sup>er</sup> 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.

**161.** Article 12 de la loi n°2022-1499 du 1<sup>er</sup> décembre 2022 de finances rectificative pour 2022.

**162.** Décret à paraître.

# ANNEXES



**84**  
Zonage géographique

**86**  
Liste des tableaux

**87**  
Sources de référence



---

07

## ZONES ABC

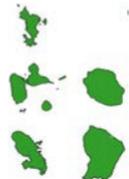
Le zonage ABC est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, ainsi qu'au PLI et pour la fixation des plafonds de loyers des logements PLS. Ce zonage<sup>163</sup> est le suivant :

### Zone A bis<sup>164</sup>

→ 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<sup>165</sup>



### Zone B1

→ Certaines agglomérations grandes ou dont les loyers et le prix des logements sont élevés<sup>166</sup>

→ Villes-centre de certaines grandes agglomérations

→ Grande couronne autour de Paris

→ Certaines communes assez chères

→ Martinique, Guadeloupe, Guyane, La Réunion, Mayotte

### Zone B2

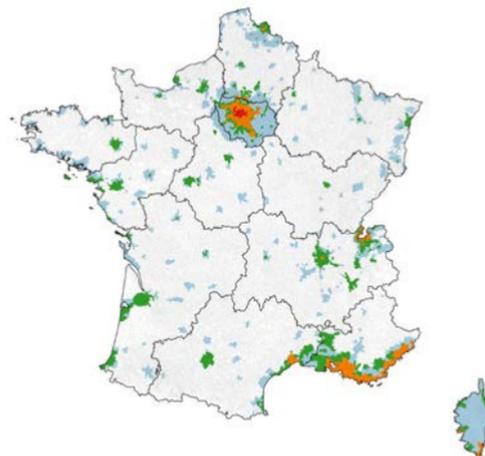
→ Grande couronne autour de Paris

→ 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



**163.** 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 16 février 2022. 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>

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

**165.** Notamment Aix-en-Provence - Marseille, Lyon, Lille, Toulon, Montpellier, Ajaccio, Porto-Vecchio, Chantilly.

**166.** Notamment Toulouse, Bordeaux, Nantes, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Rennes, Orléans, Clermont-Ferrand, Avignon, Beauvais, Amiens, le Havre, Caen, Chartres, Dijon, Nîmes.

## ZONES I-II-III

Le zonage I-II-III<sup>167</sup> (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<sup>168</sup>

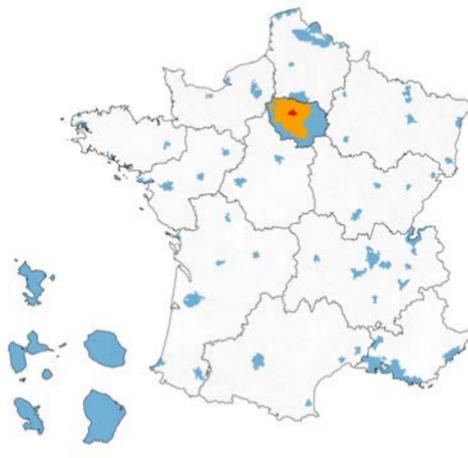
→ Paris et communes limitrophes

### 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

**167.** Nomenclature créée par arrêté du 17 mars 1978 plusieurs fois modifiée.

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

TABLEAU 1 — Enveloppe des prêts et taux des PLS en 2023	13	TABLEAU 15 — Limites des tranches du PTZ	45	TABLEAU 26 — Plafonds de ressources du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire pour les baux conclus en 2023	64
TABLEAU 2 — Loyer maximum de zone PLAI et PLUS pour les logements financés en 2023	16	TABLEAU 16 — Conditions de remboursement du PTZ (durée de remboursement et différé)	46	TABLEAU 27 — Plafonds de ressources déterminant le barème Maprimérenov' en 2023	69
TABLEAU 3 — Loyer maximum de zone PLS pour les logements financés en 2023	16	TABLEAU 17 — Plafonds de ressources du PSLA 2023	50	TABLEAU 28 — Plafonds de montant de l'éco-prêt à taux à zéro	76
TABLEAU 4 — Plafonds de ressources PLAI	17	TABLEAU 18 — Plafonds de redevance locative et plafonds de prix au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	51		
TABLEAU 5 — Plafonds de ressources PLUS	18	TABLEAU 19 — Enveloppe et taux du PSLA sur des ressources adossées au livret A en 2023	51		
TABLEAU 6 — Plafonds de ressources PLS	19	TABLEAU 20 — Plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice de la TVA à taux réduit en zone ANRU ou QPV au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	55		
TABLEAU 7 — Définition de la catégorie de ménage pour les LLS	20	TABLEAU 21 — Taux de la réduction d'impôt en fonction du niveau de loyer	59		
TABLEAU 8 — Autres financements de la CDC	22	TABLEAU 22 — Plafonds de ressources pour les conventions à loyer social (Loc'2)	60		
TABLEAU 9 — Enveloppe de prêts et taux des PLI en 2023	27	TABLEAU 23 — Plafonds de ressources pour les conventions à loyer très social (Loc'3)	60		
TABLEAU 10 — Taux de l'éco-prêt au logement social selon sa durée	33	TABLEAU 24 — Exemple de coefficient multiplicateur en fonction de la surface du logement	62		
TABLEAU 11 — Plafonds de ressources du PTZ	41	TABLEAU 25 — Plafonds de de loyers par zone du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire pour les baux conclus en 2023	64		
TABLEAU 12 — Quotités du PTZ	41				
TABLEAU 13 — Plafonds d'opération du PTZ	42				
TABLEAU 14 — Coefficient familial du PTZ (utilisation pour les conditions de remboursement)	45				

## SITES INSTITUTIONNELS

MINISTÈRE DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHESION  
DES TERRITOIRES

[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)

AGENCE NATIONALE D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT

[www.anil.org](http://www.anil.org)

PLATEFORME FRANCE RÉNOV'

<https://france-renov.gouv.fr>

ADEME

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

ANAH

[www.anah.fr](http://www.anah.fr)

ANRU

[www.anru.fr](http://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.cohesion-territoires.gouv.fr](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr)

Textes législatifs et réglementaires

[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

Circulaires (plafonds de loyer, valeurs de base...)

[www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr](http://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](http://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](mailto:FE1.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)

Conception-réalisation : Citizen Press, Paris

[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)



**MINISTÈRE  
CHARGÉ DE LA VILLE  
ET DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*